

**Bebauungsplan Nr. 1000
- Alt-Homberg -**

Begründung zum Bebauungsplan

**Bearbeitung
atelier stadt & haus
planungs- und ingenieurgesellschaft mbh
Architektur – Städtebau – Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25a – 45136 Essen – Tel.: 0201/86070-0
Stand 10. Januar 2002**

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Allgemeines	3
2. Vorgaben und Bindungen	4
3. Bürgerbeteiligung	4
4. Städtebauliche Situation	4
5. Städtebauliches Konzept und Planungsmaßnahmen	5
6. Immissionen / Bodenbelastungen	10
7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	11
8. Bodenordnende Maßnahmen	12
9. Kosten	12
10. Erschließungsvertrag	12
11. Umweltverträglichkeitsprüfung	12
12. Textliche Festsetzungen / Hinweise	12

1. Allgemeines

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1000 -Alt-Homberg- liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Alt-Homberg nördlich der Lauerstraße. Es umfasst den derzeitigen Sportplatz "Schillerstraße", der sich in städtischem Eigentum befindet und seit 1988 an den VFB Homberg e.V. verpachtet ist.

Die aktuelle Situation der Sportanlage stellt sich problematisch dar. Der Sportplatz liegt unmittelbar im Wohnsiedlungsbereich und grenzt im nördlichen Bereich direkt an die dort vorhandenen Hausgärten an. Es muss davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm nicht eingehalten werden. Bei eventuellen nachbarrechtlichen Konflikten besteht daher die Gefahr, dass wegen der Emissionen der Sportbetrieb der Anlage eingeschränkt oder untersagt wird. Des Weiteren befindet sich die Sportanlage altersbedingt in schlechtem Zustand. Reparaturen bzw. Erneuerungen mit erheblichem Finanzbedarf werden erforderlich. Investitionen sind jedoch wegen der Standortproblematik nicht vertretbar.

Ziel ist es, die Sportanlage "Schillerstraße" aufzugeben und den Spiel- und Sportbetrieb des VFB Homberg e.V. künftig vollständig auf der neu zu errichtenden Sportanlage "Am Rheindeich" durchzuführen.

Die Entwicklung eines Wohngebietes auf der Fläche des bisherigen Sportplatzes stellt die Arrondierung der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung dar. Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs kann die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich vermieden werden. Daher und auf Grund der direkten Anbindung an die vorhandene äußere Erschließung bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines ergänzenden Wohngebietes sowie die Ansiedlung eines SB-Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung.

Es wurde mittlerweile entschieden, die städtische Fläche zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung durch einen Bauträger entwickeln zu lassen. In Abstimmung mit der Stadt Duisburg wurde vom Bauträger zur Durchführung des Planverfahrens das Planungsbüro atelier stadt & haus eingeschaltet.

Ziele der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1000 -Alt-Homberg- sind:

- Planungsrechtliche Sicherung einer neuen Wohnbebauung in Form von ca. 55 Einfamilienhäusern und ca. 10 Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Bauformen
- Ansiedlung eines SB-Lebensmittelmarktes zur Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen mit Anbindung an die Lauerstraße
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von neuem, qualitativ hochwertigem, familienfreundlichem und für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglichen Wohnraum
- Hauptanbindung der geplanten inneren Erschließung an die Schillerstraße und Margarethenstraße
- Herstellung der inneren Erschließung in Form von verkehrsberuhigten Mischflächen

2. Vorgaben und Bindungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg vom 10.01.1986 ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1000 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Spielplatz dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (Änderung Nr. 4.15) in die Darstellung „Wohnbaufläche“ erfolgen.

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde am 23.01.2001 eine Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1000 durchgeführt. Etwa 65 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Informations- und Anhörungstermin teil. Themen waren insbesondere:

- Verkehrsaufkommen
- PKW-Stellplätze
- SB-Lebensmittelmarkt an der Lauerstraße
- Grundstücksflächen und Vorgärten.

Im Nachgang zur Bürgerbeteiligung ist eine Eingabe nach § 24 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gegen eine mögliche Ein- und Ausfahrt des geplanten SB-Lebensmittelmarktes an der Duisburger Straße erfolgt.

Diese Eingabe ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dahingehend berücksichtigt worden, dass die Zufahrt zu dem SB-Markt nun ausschließlich von der Lauerstraße aus erfolgen soll. Zur Duisburger Straße ist lediglich eine fußläufige Anbindung vorgesehen.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,25 ha umfasst die Fläche der Sportanlage „Schillerstraße“ mit dem Hauptspielfeld und dem Trainingsplatz. Das Hauptspielfeld besteht aus einem Rasensportfeld mit umlaufenden Leichtathletikbahnen, einer umlaufenden, befestigten Zuschaueranlage aus Stadionstufen und einem Streifen mit Ziergehölzen zum Straßenraum, von einer Mauer begleitet. An der Margarethenstraße liegt ein Ascheplatz mit Leichtathletikeinrichtungen, am Rande ein Rasenstreifen, Gehölze und einige Bäume. An der Duisburger Straße steht ein Vereinsheim mit Terrassen, Stellplätzen und Kassenhaus. Ein weiterer überbauter Zugang liegt an der Schillerstraße.

Das unmittelbare Umfeld wird durch eine II bis III- geschossige Wohnbebauung bestimmt. Während im nördlichen Bereich des Sportplatzes die vorhandenen Hausgärten unmittelbar an den Trainingsplatz anschließen, wird der südliche Bereich der Sportanlage durch die Duisburger Straße, die Lauerstraße und die Schillerstraße begrenzt.

Das Ortsteilzentrum von Alt-Homberg liegt ca. 1,0 km südöstlich des Plangebietes. In diesem Einzugsradius sind alle Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erreichbar. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Haltestelle an der Duisburger Straße unmittelbar am Plangebiet. Das Plangebiet ist über die Lauerstraße sehr gut in das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz eingebunden. Über die Lauerstraße und die Rheinpreußenstraße bzw. über die Lauerstraße und die Moerser Straße sind die BAB A2 über die Anschlussstellen Duisburg- Rheinhausen bzw. Duisburg- Homberg in ca. 2,5 km und die BAB A42 über die Anschlussstelle Duisburg- Baerl in ca. 5,0 km Entfernung erreichbar.

Auf Grund der Einbindung in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich und der guten Einbindung in das vorhandene innerstädtische Straßennetz ist das Plangebiet für die Entwicklung einer ergänzenden und arrondierenden Wohnbebauung mit einer ergänzenden Nahversorgungseinrichtung sehr gut geeignet.

5. Städtebauliches Konzept und Planungsmaßnahmen

5.1 Bebauung

Allgemeines Wohngebiet – WA 1 (SB-Lebensmittelmarkt) –

Im Eckbereich der Lauerstraße/Duisburger Straße ist die Errichtung eines SB-Lebensmittelmarktes zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung geplant. Sowohl aufgrund des bestehenden Interesses der Bürger, wie auch im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, ist die wohnungsnaher Versorgung ein wichtiges städtebauliches Ziel. Der SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 700 qm übernimmt dabei zunehmend die Funktion eines Nahversorgers, was durch die relativ geringen Einzugsbereiche deutlich wird. Die vorgesehene Form der Einzelhandelsansiedlung mit einem umfassenden Warenangebot stellt daher eine Betriebsform dar, die sich in Zukunft noch weiter durchsetzen wird.

In Homberg besteht ein Bedarf an weiteren Nahversorgungseinrichtungen. Dies ist in einer vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung bestätigt worden. Der in der Planung vorgesehene Standort an der Lauerstraße wird, insbesondere hinsichtlich des Einzugsbereiches, als sinnvoll bewertet. Alternative Standorte und Grundstücke für einen SB-Lebensmittelmarkt bestehen in der näheren Umgebung derzeit nicht.

Soweit negative Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete, vor allem hinsichtlich Belastungen durch Verkehrslärm, auf Grund der Erschließung und Stellplatzanlage des geplanten SB-Lebensmittelmarktes zu erwarten sind, werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die durchgeführten Verkehrs- und Lärmuntersuchungen haben ergeben, dass mit den geplanten aktiven und passiven Immissionschutzmaßnahmen sowie dem entsprechenden Ausbau der Lauerstraße der Verkehrsfluss durch das mit der Ansiedlung des SB-Lebensmittelmarktes verbundene, zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht beeinträchtigt wird und ein ausreichender Schallschutz im Plangebiet und für die angrenzenden Gebiete gewährleistet ist. Daher bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Ansiedlung (siehe auch: Kapitel 5.2 Verkehr und Erschließung und Kapitel 6.1 Lärmimmissionen).

Die Tragfähigkeit dieser Betriebsform ist dabei im Wesentlichen auch davon abhängig, dass entsprechende Stellplatzkapazitäten unmittelbar zugeordnet werden können. Für den SB-Lebensmittelmarkt ist eine Stellplatzanlage mit ca. 115 Stellplätzen geplant. Im Zuge der Erarbeitung wurde es als städtebaulich sinnvoll bewertet, die Stellplätze zu der Lauerstraße hin anzuordnen.

Für das übrige Plangebiet wird eine differenzierte Wohnungsbauentwicklung mit unterschiedlichen Bebauungsformen angestrebt. In dem Teilbereich WA 1 soll ergänzend ein Angebot einer wohnungsnahen Versorgung gesichert werden. Daher wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig sind. Eine Ansiedlung von unerwünschten Nutzungen und Bauformen in diesem Bereich wird somit verhindert, die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet bleibt jedoch gewahrt.

Zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung wird gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf. Eine Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens ist auf Grund der bisherigen Nutzung als Sportplatz nicht zu erwarten.

Die Begrenzung der Traufhöhe auf 4,5 m und der Firsthöhe auf 9,5 m sowie die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche verhindern das Entstehen eines zu großen Baukörpervolumens und berücksichtigen den Charakter der Nachbarbebauung.

Allgemeine Wohngebiete – WA 2 bis 6 –

Die generelle Zielsetzung bei der Entwicklung des Plangebietes besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Da jedoch ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen, werden die Baugebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA 2 – 6) festgesetzt. Ein Regelungsfordernis hinsichtlich der Zulässigkeit des geplanten SB-Lebensmittelmarktes für diese Bereiche besteht nicht, da auf Grund der Grundstückszuschneide und der überbaubaren Flächen sowie der notwendigen Erschließung sichergestellt ist, dass keine Ansiedlung des SB-Lebensmittelmarktes oder ähnlich großer Versorgungseinrichtungen an anderer Stelle als der vorgesehenen im WA 1 im Plangebiet erfolgt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Lauerstraße und der Schillerstraße wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung begrenzt so den vorhandenen öffentlichen Straßenraum und die Hausgärten bilden mit denen der westlich anschließenden Hausgruppen einen ruhigen, zusammenhängenden Innenbereich.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 - 6 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend ergänzt, dass entsprechend der städtebaulichen Konzeption in dem Gebiet WA 3 (östlich des geplanten SB-Lebensmittelmarktes) nur Hausgruppen und in den Gebieten WA 4 und 5 (südlich der Margarethenstraße) nur Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen eine Tiefe von 12,0 bis 13,0 m bzw. in dem Gebiet zur Duisburger Straße (WA 6) von 16,0 m auf. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m durch Garagen und Carports überschritten werden, so dass vor den Garagen bzw. Carports eine weitere Stellmöglichkeit für PKW gegeben ist. Um eine Gestaltungsfreiheit bei der Gliederung der Baukörper zu ermöglichen, ist ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile zulässig.

Die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung entspricht den heute auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein angestrebten üblichen und wirtschaftlichen Werten. Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 (bei zulässiger Überschreitung durch die Nebenanlagen wie Garagen und Kellerersatzräume um 50%) und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Weiterhin wird zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung festgesetzt, dass gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind.

Darüber hinaus wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 – 6 eine Dachneigung zwischen 35° und 45° bestimmt. Für die Gebiete mit der geplanten Einfamilienhausbebauung WA 2 – 5 wird zusätzlich die Traufhöhe auf maximal 6 m festgelegt. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße. Der Bebauungsplan enthält im Bereich der Verkehrsflächen entsprechende Höhenbezugspunkte, die aus dem Vorentwurf zur Erschließungsplanung abgeleitet sind. Für die beiden Mehrfamilienhäuser (WA 6) werden als Höchstmaß zwei Geschosse bestimmt.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nur in Form von Gartenhäusern bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² und einer Höhe von 2,5 m und nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig sind. Darüber hinaus müssen sie einen Mindestabstand von 0,5 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Damit wird einerseits der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprochen, andererseits wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen und eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten gewährleistet. Um die angestrebte Ausrichtung der Gebäude in den Bereichen mit Einfamilienhäusern (WA 2 – WA 5) zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan die Stellung der Hauptgebäude / Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung im Bereich der Siedlungsergänzung zu verhindern (z.B. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens), wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 5 auf eine Wohneinheit beschränkt, wobei eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus als ein Wohngebäude definiert ist.

5.2 Verkehr und Erschließung

Allgemeines Wohngebiet – WA 1 (SB-Lebensmittelmarkt) –

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde ein Verkehrsgutachten durch das Ingenieurbüro Nowack, Dinslaken, erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens bilden die Grundlage der vorgesehenen Planung.

Die Zufahrt zum geplanten SB-Lebensmittelmarkt erfolgt ausschließlich von der Lauerstraße, für die die Einrichtung einer Linksabbiegerspur zum SB-Lebensmittelmarkt vorgesehen ist. Der Ausbau erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Duisburg. Die notwendigen Kosten werden vom Investor getragen. Durch die Erschließung des SB-Lebensmittelmarktes wird der Verkehrsfluss auf der Lauerstraße nach Durchführung der Ausbaumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen werden entsprechende Maßnahmen getroffen, so dass keine negativen Auswirkungen durch die Ansiedlung des SB-Lebensmittelmarktes auf die benachbarten Gebiete zu erwarten sind. Die Kosten für diese Maßnahmen werden ebenfalls von dem Investor getragen (siehe Kapitel 6.1 Lärmimmissionen).

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück zur Lauerstraße hin angeordnet und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete – WA 2 bis 6 –

Die innere Erschließung des Plangebietes für die Wohnbebauung erfolgt über verkehrsberuhigt ausgebaute Mischflächen, die an die Margarethenstraße und an die Schillerstraße angebunden sind. Auf eine zusätzliche Anbindung der inneren Erschließung des Plangebietes an die Lauerstraße wurde aus verkehrstechnischen Gründen abgesehen. Die Anbindung zur Schillerstraße berücksichtigt auch das Zufahrtsrecht des nördlich angrenzenden Anliegers.

Über diese innere Erschließung werden mit einem Stich ebenfalls die Reihenhäuser mit zugeordneten Carports nördlich der Lauerstraße erschlossen; für PKW besteht in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit. Die Anbindung an die Lauerstraße erfolgt nur fußläufig, allerdings wird eine 4,50 m breite Durchfahrt nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgehalten. Die Fläche wird als Fußgängerbereich mit einer flexiblen Absperrung gestaltet.

Der Querschnitt der inneren Erschließung ist mit 6,0 bis 8,0 m geplant. Die weitergehende Erschließung der nördlichen Doppelhausbebauung erfolgt über kurze Stichwege mit einem Querschnitt von 3,0 m.

Die Straßen innerhalb des neuen Siedlungsbereiches sollen, nach der Erstellung durch den Bauträger, in das Eigentum der Stadt Duisburg übernommen werden und werden entsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigt ausgebaute Bereich festgesetzt.

Die oben angesprochenen 3,0 m breiten Wohnwege werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

Die sogenannten Dungwege entlang der Gärten werden mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger belastet, um die Zugänglichkeit zu den Gartenflächen zu gewährleisten.

Die Erschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser (allgemeines Wohngebiet WA 6) erfolgt über die vorhandene Duisburger Straße.

Die Fläche zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 6 und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Grundstück für den geplanten SB-Lebensmittelmarkt) wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet. Somit ist die Zuwegung zu der öffentlichen Grünfläche auch von der Duisburger Straße gewährleistet.

Im Erschließungsvertrag wird geregelt, dass die vorgenannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor Erteilung einer Baugenehmigung durch Eintragung in das Grundbuch oder einer Baulast gesichert werden.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt weitgehend auf den Baugrundstücken. Die geplanten Doppelhaushälften erhalten jeweils eine Garage mit einem davor liegenden zweiten Stellplatz. Einem Teil der Reihenendhäuser ist jeweils eine Garage bzw. Carport und ein davor liegender zweiter Stellplatz unmittelbar zugeordnet. Für die übrigen Reihenhäuser sind Carports an der Giebelseite der Hausgruppen und im Bereich des inneren Erschließungsstiches vorgesehen, die durch Besucherstellplätze ergänzt werden. Die Carports östlich des SB-Lebensmittelmarktes dienen in Verbindung mit der vorgesehenen Lärmschutzwand gleichzeitig auch der Abschirmung der Wohnbebauung.

Neben diesen Stellplätzen sind im Plangebiet im Verlauf der neuen Erschließungsstraßen ca. 30 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die innerhalb des Straßenraumes der öffentlichen Verkehrsfläche als Längsparker eingerichtet werden sollen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche bietet ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung dieser Parkplätze. Die genaue Festlegung der Lage erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Straßenausbauplanung in Abstimmung mit der Stadt Duisburg.

Den beiden Mehrfamilienhäusern an der Duisburger Straße ist eine private Stellplatzanlage im Übergang zu dem Baukörper des Lebensmittelmarktes zugeordnet.

Insgesamt können für den Gesamtbereich der Neubebauung je Hauseinheit 1,5 bauordnungsrechtlich anerkannte Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass der vordere Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen muss, so dass vor diesen zusätzliche Stellmöglichkeiten entstehen.

Die Herstellung und Gestaltung sowohl der öffentlichen als auch der privaten Straßen- und Fußgängerbereichsflächen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Duisburg durch den Bauträger.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind.

5.3 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Die derzeit vorhandene Sportplatzanlage weist auf Grund der bestehenden Versiegelung und Oberflächengestaltung eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf. Durch die Anlage der Hausgärten erfolgt eine weitgehende Aufwertung und Begrünung der Flächen. Die Stellung der

Gebäude wurde so gewählt, dass ein großer Teil der Gartenflächen aneinandergrenzt und dadurch ein größerer und zusammenhängender Innenbereich entsteht.

Des Weiteren ist eine Reihe von Baumpflanzungen vorgesehen, um ein durchgrüntes Erscheinungsbild des Wohngebietes zu gewährleisten. So wird festgesetzt, dass für das Grundstück des SB-Lebensmittelmarktes (WA1) je 4 Stellplätze ein Baum, mindestens jedoch 35 Bäume, zu pflanzen sind. Auch die Gemeinschaftscarports und -stellplätze in den übrigen Baugebieten sollen je 3 Carports bzw. Stellplätze durch die Pflanzung eines Laubbaumes gegliedert werden.

Der Straßenraum der inneren Erschließung wird ebenfalls durch Baumpflanzungen aufgewertet; die Zahl der Straßenbäume wird über eine textliche Festsetzung gesichert. Die Standorte werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Daneben befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes zwei Einzelbäume, die in die städtebauliche Konzeption integriert und erhalten werden können. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden diese Bäume in der Planzeichnung des Bebauungsplanes daher als zu erhalten festgesetzt.

In zentraler Lage, nördlich des SB-Lebensmittelmarktes, ist als Kommunikations- und Treffpunkt für die künftigen Bewohner die Gestaltung eines Quartiersplatzes vorgesehen. Es ist geplant, den größten Teil dieser Fläche entsprechend den Anforderungen eines Spielplatzes der Kategorie B auszubauen (Gestaltungsvorschlag: siehe Anlage). Die wohnungsnahen Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten soll sowohl die Bedürfnisse von Jugendlichen als auch von Kleinkindern berücksichtigen. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Quartiersplatz/Spielplatz (Kategorie B) – festgesetzt und ist über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche auch von der Duisburger Straße aus erreichbar.

Um die Versiegelung gering zu halten, aber auch zur Förderung der Grundwasserneubildung, sind im Bereich der Privatgrundstücke die PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.

Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Planungsbüros planB aus Duisburg wurde die Voreingriffssituation sowie der künftige ökologische Zustand im Plangebiet nach Realisierung der Maßnahme ermittelt und beurteilt. Da das Plangebiet derzeit überwiegend versiegelt ist, ist die geplante Wohnbebauung nicht mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der zusätzliche Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würde.

Vor dem Eingriff beträgt die Wertigkeit der Fläche 37.914 Punkte (Verfahren nach Adam, Nohl, Valentin). Durch die Anlage der Hausgärten, der sonstigen Freiflächen und des Quartiers-/Spielplatzes erfolgt eine weitgehende Entsiegelung und Begrünung der Sportplatzfläche. Da darüber hinaus Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Bereich der Flächen für Gemeinschaftsanlagen sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des geplanten SB-Lebensmittelmarktes getroffen werden, ist die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1000 mit der Erzielung eines Kompensationsüberschuss verbunden.

5.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im zentralen Planbereich ein Spielplatz der Kategorie B angelegt.

Kindergärten im Nahbereich des Plangebietes sind an der Duisburger Straße, an der Friedhofsallee, an der Marienstraße, an der Wilhelmstraße sowie an der Straße „In den Haesen“ vorhanden. Entsprechend der Bedarfsermittlung und -deckung der Stadt Duisburg ist in den Kindergärten im Ortsteil Alt-Homberg im Jahr 2002/2003 ein Überhang von 55 Plätzen zu verzeichnen, so dass ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme von Kindern aus dem Neubaugebiet bestehen.

Mit den Grundschulen an der Marienstraße sowie an der Schillerstraße, der Hauptschule an der Straße „In den Haesen“, dem Gymnasium an der Wilhelmstraße und der Gesamtschule an der Ehrenstraße sind im Umfeld des Plangebietes die wichtigsten Schulformen in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Insgesamt kann daher von einer familienfreundlichen Planung ausgegangen werden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Wohngebäude im Plangebiet sollen an die öffentliche Strom-, Wasser- und Gasversorgung angeschlossen werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Landeswassergesetz auf den eigenen Grundstücken in den Untergrund versickert werden. Dagegen soll das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser über die vorhandenen Mischwasserkanäle abgeführt werden, die eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Wassers besitzen.

5.6 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 6	ca. 1,96 ha	87,1 %
Private Grünfläche – Quartiersplatz/Spielplatz	ca. 0,06 ha	2,7 %
Öffentliche Erschließung	ca. 0,23 ha	10,2 %
Plangebiet gesamt	ca. 2,25 ha	100 %

6. Immissionen / Bodenbelastungen

6.1 Lärmimmissionen

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ist durch die Peutz Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und der sich hieraus ergebenden Lärmpegelbereiche liegt im gesamten Plangebiet maximal der Lärmpegelbereich III für die Fassaden vor. Eine Ausnahme bilden nur die zur Straße liegenden Fassaden der geplanten Bebauung an der Lauerstraße, hier liegt der Lärmpegelbereich IV vor. Da die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise erfüllt werden, ist für den überwiegenden Teil der Fassaden eine darüber hinaus gehende Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Lediglich für die Gebäudefront zur Lauerstraße sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV durchzuführen. Durch Text wird festgesetzt, dass für diese Gebäudefront Fenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden sind.

Weiterhin sind Untersuchungen hinsichtlich der Lärmbelastungen durchgeführt worden, die auf Grund der vorgesehenen Erschließung und Stellplatzanlage des geplanten SB-Lebensmittelmarktes zu erwarten sind. Eine Belastung ist vor allem im Bereich der Zufahrt von der Lauerstraße hinsichtlich der geplanten angrenzenden Wohnbebauung und im Bereich der Duisburger Straße im Hinblick auf die gegenüberliegende Wohnbebauung zu erwarten. Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionen des SB-Lebensmittelmarktes ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Um negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden daher entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bebauungsplan festgesetzt.

Entlang der Grenze zur Duisburger Straße wird eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,50 m festgesetzt. Ein Durchgang für Fußgänger mit einer Breite von maximal 2 m ist direkt am Gebäude zulässig. Auf der östlichen Grundstücksgrenze des SB-Marktes wird eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m festgesetzt. Die Gestaltung der Lärmschutzwand erfolgt durch den Bauträger im Zusammenhang mit der Errichtung den dort vorgesehenen Carports. Ein Durchgang für Fußgänger ist entsprechend den schalltechnischen Anforderungen zu gestalten und mit einer maximalen Breite von 2 m zulässig.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist nur noch für die südwestliche Giebelseite der Reihenhauszeile an der Lauerstraße zu erwarten. Daher wird festgesetzt, dass Fenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden sind und darüber hinaus im 2. Obergeschoss keine Fenster zu Aufenthaltsräumen zulässig sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein ausreichender Schallschutz im Plangebiet, auch für die benachbarte Bebauung des geplanten SB-Lebensmittelmarktes, gewährleistet werden kann, der in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen im vorliegenden Fall als vertretbar erscheint. Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ist für einen Verdichtungsraum wie Duisburg nicht ungewöhnlich und aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen in vielen Fällen nicht zu vermeiden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen zudem keine Grenzwerte dar, sondern sind erwünschte Zielwerte.

6.2 Bodenbelastungen

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das Plangebiet kein Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Weil jedoch davon auszugehen war, dass das zur Herstellung der bestehenden Sportanlage aufgebrauchte Material der Platzbeläge, Unterbau und Tribünenwälle nicht durchgehend für die geplante Wohn- und Gartennutzung brauchbar ist, wurde im Jahr 2000 durch das Büro für Umweltgutachten, Witten eine Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf eventuell im Plangebiet vorhandene Bodenbelastungen durchgeführt.

Es wurde weder im kulturfähigen Oberbodenmaterial im Bereich des Rasenplatzes noch in den sonstigen vorhandenen Auffüllungen ein Schadstoffinventar angetroffen, das der geplanten Nutzung entgegenstehen würde.

Da allerdings das Auffüllungsmaterial abseits des Rasenplatzes teilweise erhöhte Anteile an technogenen Fremdbestandteilen aufweist, die einer Gartennutzung entgegenstehen, wird dieses im Zuge des Rückbaus der Sportanlage bis zu einer Tiefe von 60 cm unter geplanter Geländeoberkante abgetragen.

Durch fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Bodenbewegungen ist sicherzustellen, das darüber hinaus bei Ausschachtungsarbeiten anfallendes Auffüllungsmaterial abgefahren oder nach Zustimmung der zuständigen Behörde im Baugebiet als Füllboden in später dauerhaft zu befestigenden Bereichen wie Straßen und Stellplätzen verwertet wird.

In den übrigen Bereichen ist unbelasteter Füll- bzw. Mutterboden in einer Stärke von mindestens 60 cm aufzubringen.

Soweit es sich hierbei nicht um Oberboden aus dem Bereich des Rasenplatzes oder gewachsenen Bodenaushub aus dem Plangebiet handelt, ist der Nachweis zu erbringen, dass er den Maßgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genügt.

7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Mit dem Ziel, sowohl eine das Baugebiet charakterisierende Gestaltung als auch ein der Umgebung entsprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, beinhaltet der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Materialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind Verblend- und Putzmauerwerk zulässig.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens und insbesondere durch den Anteil an Dachaufbauten und Dacheinschnitten bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Dachneigung sowie zur Begrenzung des Anteils von Dachaufbauten und -einschnitten an der Gesamtdachfläche vor.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Auch hierfür wird durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Bestimmungen über Einfriedungen und Nebenanlagen verfolgen den Zweck, zum einen die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit nicht einzuengen und zum anderen, ein einheitliches Straßen- und Gestaltungsbild zu erzielen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Carports und der notwendigen Lärmschutzwände an den Grundstücksgrenzen des geplanten SB-Lebensmittelmarktes werden keine Festsetzungen getroffen. Die bauliche Ausführung erfolgt durch den Bauträger, so dass ein einheitliches und aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild insgesamt gesichert ist.

Die Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die zur Bebauung anstehenden Flächen von einem Bauträger entwickelt werden.

9. Kosten

Da die gesamte Realisierung des Bebauungsplanes über einen Bauträger erfolgt, wird der Haushalt der Stadt Duisburg nicht mit Aufwendungen für die Realisierung der erforderlichen Erschließungs- und Kanalbaumaßnahmen im Neubaugebiet belastet.

Die Kosten für Abbruch- und Baureifmachungsarbeiten sind im Haushalt 2001 etatisiert.

10. Erschließungsvertrag

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Bauträger, der die Plangebietsflächen erschließen wird, einen Erschließungsvertrag. Mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Bauträger zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer festgelegten Frist.

Der Erschließungsvertrag regelt die Errichtung der gesamten Erschließungsanlagen (öffentliche und private Verkehrsflächen, Entwässerungsanlagen) und ggf. der Ausgleichszahlungen. Der Bauträger verpflichtet sich, die Straßen nach den für öffentliche Straßen in Duisburg geltenden Bestimmungen sowie die Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt Duisburg zu errichten.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Änderung des Baugesetzbuches und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die in der Anlage 1 (Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung angegebene Grenze für die Vorprüfung von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht wird.

12. Textliche Festsetzungen / Hinweise

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gem. § 1 Abs. 4 festgesetzt, dass nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 5 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohneinheit beschränkt, wobei eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus als ein Wohngebäude definiert ist.
- (2) Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.
- (3) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (4) Gemäß § 23 Abs. (3) BauNVO ist ein Überschreiten der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch Gebäudeteile zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- (1) In den Baugebieten sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Der vordere Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
- (2) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in Form von Gartenhäusern bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² und einer Höhe von 2,5 m und nur in den rückwärtigen Gartenbereichen (nicht Vorgärten) zulässig. Von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 5 darf die rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2 m durch Garagen und Carports überschritten werden.

4. Grünordnung

- (1) Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (SB-Lebensmittelmarkt) sind im Durchschnitt je 4 Stellplätze, mindestens jedoch 35 standortgerechte Laubbäume der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste unter Punkt (6) zu entnehmen.
- (2) Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 - 6 für Gemeinschaftsanlagen ist im Durchschnitt alle 3 Carports bzw. Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste unter Punkt (6) zu entnehmen.
- (3) Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 20 standortgerechte Laubbäume der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste unter Punkt (6) zu entnehmen.
- (4) Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 8 standortgerechte Laubbäume der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste unter Punkt (6) zu entnehmen.
- (5) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.
- (6) Pflanzliste

a. Innere Erschließung und Stellplätze / Carports

Großkronige Laubbäume, die sich als Straßenbäume eignen:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Für beengte Situationen mittel- bis kleinkronige Laubbäume, die sich als Straßenbäume eignen:

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

b. Feldgehölze, Abpflanzungen

Heimische Bäume und Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Eunonymus euroaeus	Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum opulus	Schneeball

5. Immissionsschutz / Bodenbelastungen

- (1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an der mit x x x gekennzeichneten Gebäudefront Fenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden. Für den südwestlichen Giebel der Hausreihe an der Lauerstraße sind im 2. Obergeschoss keine Fenster zu Aufenthaltsräumen zulässig.
- (2) Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzten Fläche entlang der Duisburger Straße ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu errichten. Ein Durchgang für Fußgänger ist mit einer maximalen Breite von 2,0 m direkt am Gebäude zulässig.
- (3) Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzten Fläche an der östlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (Grundstücksgrenze geplanter SB-Lebensmittelmarkt) ist eine Lärmschutzwand mit der Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten. Ein Durchgang für Fußgänger ist mit einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Der Durchgang ist entsprechend den schalltechnischen Anforderungen zu gestalten.
- (4) Arbeiten und Maßnahmen auf den gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, müssen in Abstimmung mit den Behörden von Sachverständigen für Altlasten und Baugrund begleitet werden.
- (5) Belastete Böden (die schwarz gefärbten Auffüllungen im Tribünenkörper und die Beläge von Aschenplatz und Laufbahn aus Ziegelsplitt) sind vollständig zu entfernen und entsprechend ihrer Kontamination in Abstimmung mit den Behörden im Rahmen des Bauvorhabens zu verwerten (z.B. als Füllmaterial unter versiegelten Flächen (Straßen/Wegebau)) oder zu entsorgen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind Verblend- oder Putzmauerwerk auszuführen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.

- (2) Für die Hauptbaukörper der allgemeinen Wohngebiete WA 2 – 6 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Je Hausseite ist nur eine Form (Gaube oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gauben und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.
- (4) Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
- (5) Die Einfriedung privater Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nur in Form von Hecken zulässig. Die maximale Höhe der Hecken darf 1,2 m nicht überschreiten. Als Einfriedung an Nachbargrenzen sind ebenfalls nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ausgenommen sind an den Doppel- und Reihenhäusern anschließende Terrassentrennwände, die bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m zulässig sind, gemessen von der hinteren Gebäudekante.
- (6) In den Baugebieten dürfen als Abschluss des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den privaten Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen im Bereich der Vorgärten keine Einfriedungen errichtet werden. Rasenkantensteine sind zulässig.
- (7) Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

III. Hinweise

- (1) Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 61-4) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu belassen.
- (2) Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Stellplatzflächen ist gemäß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 "Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a des Landeswassergesetzes" auf den Baugrundstücken zu versickern.
- (3) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.
- (4) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) zu erfragen.
- (5) Der Ausbau und die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.

Aufgestellt:

10.01.2002
atelier stadt & haus

Vorlage Begründung 1000

Diese Begründung ist Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1000 – Alt-Homberg -.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbe- gründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 11.03.2002 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 29.10.2001 – 03.12.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 17.06.2002



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor