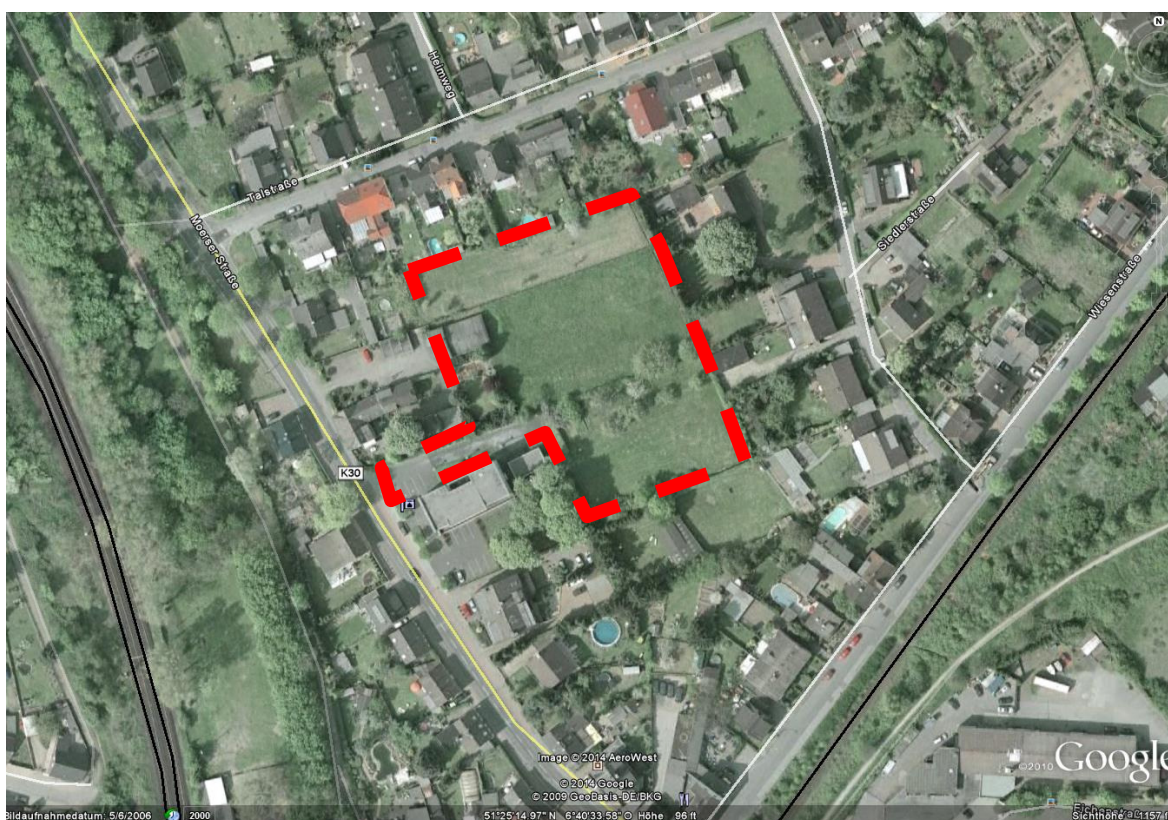


# Stadt Duisburg

## Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 1213 - Bergheim „Wohnen an der Moerser Straße“



Verfasser:



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.4	Derzeitige Nutzungen / Bestandssituation	4
1.5	Bodenordnung	5
<b>2.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>UMWELTSITUATION.....</b>	<b>6</b>
3.1	Artenschutz	6
3.2	Altlasten	6
<b>4.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>6</b>
4.1	Wasser	6
4.2	Strom	6
4.3	Abwasser	6
4.4	Regenwasser	6

## **1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1213 - Bergheim „Wohnen an der Moerser Straße“ liegt nahe der westlichen Stadtgrenze von Duisburg im Ortsteil Bergheim. Das Plangebiet ist Bestandteil des Blockinnenbereiches Talstraße / Siedlerstraße / Wiesenstraße und Moerser Straße. Teile des Plangebietes wurden ehemals von einer Schule genutzt, liegen aber seit Aufgabe der Schulnutzung brach. Andere Bereiche stellen sich als übergroße Gartenflächen dar.

Der vorgesehene Planbereich umfasst die Flurstücke 125, 126, 127 (jeweils teilweise) sowie 1537 und 1538 der Gemarkung Nr. 3297 und weist eine Größe von ca. 6.360 qm auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll wie folgt abgegrenzt werden:

- im Westen durch die östliche Grenzen des Grundstücks Moerser Straße 292 und neu zu bildende Grenzen der Grundstücke Moerser Straße 294 – 298,
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Talstraße 8 - 14,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Siedlerstraße 5 – 13,
- und im Süden durch die südliche Abgrenzung des ehemaligen Schulgrundstücks.

### **1.2 Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass des Planverfahrens ist die Zielsetzung der Stadt Duisburg als Eigentümerin des ehemaligen Schulgrundstückes sowie einiger benachbarter Privatpersonen, auf den übergroßen Gartenflächen und Flächen der ehemaligen Schule eine sich in das Umfeld einfügende Wohnbebauung zu realisieren, um den Bedarf an Wohneigentum zu decken und die Bevölkerungsanzahl zu stabilisieren.

Somit ist es auch Ziel der Planung, durch die Ansiedlung einer Wohnbebauung auf bisher brachliegenden oder untergenutzten Flächen eine standortverträgliche Nutzung zu sichern.

### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg vom 10.01.1986 sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1213 - Bergheim „Wohnen an der Moerser Straße“ im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche sowie im südlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten / Kindertagesstätte dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche erfolgte seinerzeit in Ergänzung zu der ursprünglich vorhandenen Schulnutzung. Die ursprüngliche Nutzung ist nicht mehr vorhanden. Der Flächennutzungsplan kann entsprechend geändert werden.

Im angestrebten Verfahren kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

abweicht. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes soll im Wege der Berichtigung den Inhalten und Zielen der verbindlichen Bauleitplanung angepasst werden.

### **Planungsrechtliche Situation**

Für die angestrebte Wohnbebauung am vorgesehenen Standort besteht derzeit keine planungsrechtliche Grundlage. Die Entwicklung der Fläche zu einem Wohngebiet ergibt sich aus der Dringlichkeit zur Deckung von Angebotsdefiziten der Wohnraum- und Baugrundversorgung im Stadtgebiet. Als Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### *Verfahrensart*

Es wird beabsichtigt das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Mit der zentralen und in den Stadtteil integrierten Lage des Plangebietes bietet sich die Durchführung dieses Verfahrens („Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“) an. Die Fläche erfüllt nach bisherigen Kenntnissen die rechtlichen Anforderungen an ein Verfahrensführung nach § 13a BauGB.

Die Plangebietsgröße umfasst rd. 6300 m<sup>2</sup>. Die beabsichtigte festzusetzende Grundfläche wird daher deutlich unter der planungsrechtlich vorgegebenen Schwellengröße von 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Auch ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen im Ergebnis des Verfahrensschrittes nach § 4 (1) BauGB ebenfalls nicht.

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

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt, in der weiteren Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

## **1.4 Derzeitige Nutzungen / Bestandssituation**

Das Plangebiet wird über eine vorhandene Zufahrt mit Anschluss an die Moerser Straße im Westen zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 292 (Sparkasse) und 294 (Wohngebäude) erschlossen. Diese Zufahrtsstraße dient bereits heute der Erschließung der Stellplatzanlage der Sparkassenfiliale und führt bis an die brachliegenden Flächen der ehemaligen Schule heran.

Neben dieser Zufahrt wird der Planbereich aktuell durch die brachliegenden, ehemaligen Schulflächen und die angrenzenden Gartenflächen geprägt. Die Gartenflächen stellen sich als ungenutzte Grünlandfläche im besiedelten Bereich dar. Auf Teilflächen sind vereinzelte Obstbäume vorhanden, z.T. findet sich auch noch älterer Gebäudebestand (Garage, Schuppen) in schlechtem baulichem Zustand.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus einer lockeren Bebauung, in der Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser vorzufinden sind. Sie sind in 1-2-geschossiger Bauweise mit Satteldächern ausgeführt, wobei die 2-geschossige Bauweise (teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss) überwiegt. Lediglich das Sparkassengebäude im Zufahrtsbereich weist 3 Geschosse und ein Flachdach auf.

### **1.5 Bodenordnung**

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die einer Neunutzung zugeführt werden sollen, befinden sich im Eigentum der Stadt Duisburg sowie privater Einzeleigentümer. Die Durchführung der Maßnahme soll insgesamt durch einen Vorhabenträger erfolgen, der in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die Planung auf den in den Bebauungsplan einzubeziehenden Grundstücksflächen betreiben wird. Förmliche Verfahren zur Bodenordnung sind somit nicht erforderlich.

## **2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Zuge einer Hinterlandbebauung. Es sind insgesamt 16 Doppelhaushälften und 3 Einzelhäuser geplant. Die bis zu zweigeschossige Bebauung ist kompakt platziert und besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern die z.T. in Reihe gruppiert sind. Im nordöstlichen Bereich und im Zentrum sind drei Einzelhäuser vorgesehen.

Die Siedlung wird über eine zukünftig öffentliche Straße von der Moerser Straße aus erschlossen. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche besitzt die Zufahrt eine Fahrbahnbreite von 5,0 m. Sie mündet in einen Platzbereich, der mit einer kleinen Grünfläche Kommunikations- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Anwohner bietet. Zudem bietet er eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge bzw. Rettungsfahrzeuge.

Ausgehend von dem zentralen Platz führen Erschließungsstraßen in Richtung Norden und Osten. Die jeweils letzten Wohneinheiten werden über Wohnwege mit Breiten zwischen 3,75 m und 5,0 m erschlossen.

Im Straßenraum können insgesamt 9 öffentliche Parkplätze untergebracht werden, so dass im Durchschnitt je 2 Hauseinheiten ein öffentlicher Parkplatz bereitgestellt werden kann, der für Besucherverkehre vorgesehen ist.

Der ruhende Verkehr der zukünftigen Bewohnerschaft findet Platz auf den jeweiligen Grundstücken. Je Hauseinheit ist eine Garage vorgesehen, vor der jeweils eine zweite Stellmöglichkeit für PKW besteht.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße auf dem 6.357 m<sup>2</sup> großen Grundstück beträgt 267 m<sup>2</sup>. Insgesamt gesehen wird somit eine verträgliche bauliche Ausnutzung erzielt.

### **3. UMWELTSITUATION**

Aussagen zur Umweltsituation und zu den Umweltbelangen werden nach entsprechenden gutachterlichen Untersuchungen und Auswertungen im weiteren Planverfahren übernommen.

#### **3.1 Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wurde zum geplanten Bauvorhaben an der Moerser Straße bereits durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass keine Konflikte für die nach LANUV (2014) potenziell vorkommenden Arten bestehen, wenn im Vorfeld der Abbrucharbeiten das Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

Eine Beeinträchtigung für das Braune Langohr, die Breitflügelfledermaus, die Rauhhautfledermaus und die Zwergfledermaus und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben können im Zusammenhang mit dem Abbruch der Garage entstehen.

Das Vorkommen dieser Arten sollte im Vorfeld der Abbrucharbeiten überprüft werden. Um potenzielle Konflikte mit dem Gartenrotschwanz und der Nachtigall, deren Brutvorkommen im Eingriffsbereich jahreszeitlich bedingt nicht nachgewiesen wurde, aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, zu minimieren, werden Planungshinweise gegeben.

#### **3.2 Altlasten**

Aufgrund der Nutzungshistorie (ehemaliges Schulgrundstück und Gartenland) ist aktuell nicht davon auszugehen, dass schädliche Verunreinigungen des Untergrundes vorliegen.

Eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde an dem vorliegenden Planverfahren ist obligatorisch.

### **4. VER- UND ENTSORGUNG**

#### **4.1 Wasser**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das städtische Versorgungsnetz gewährleistet.

#### **4.2 Strom**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom wird ebenfalls durch Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

#### **4.3 Abwasser**

Das Schmutzwasser kann in den städtischen Schmutzwasserkanal in der Moerser Straße abgeleitet werden.

#### **4.4 Regenwasser**

Die Möglichkeiten zum Umgang mit dem Regenwasser werden im weiteren Verfahren geprüft und nach Vorlage der Ergebnisse in die Planung und Unterlagen eingearbeitet. Vorbehaltlich der Ergebnisse der noch durchzuführenden hydrogeo-

logischen Untersuchung ist zunächst vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser gemäß §51 a LWG, wenn möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Allerdings ist auch der Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Moerser Straße möglich, so dass die Beseitigung des Niederschlagswassers auf jeden Fall problemlos möglich ist.

Essen, 30.07.2014

atelier stadt & haus  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH