

Begründung

zum Bebauungsplan 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 505 - Duissern -
für den Bereich zwischen Wilhelmshöhe, Am Kaiserberg, Am Freischütz,
Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 6 und Mülheimer Straße

(beinhaltet Umweltbericht gemäß § 2 a Baugesetzbuch)

Stand: März 2004

Gliederung

1. Allgemeines
 - 1.1 Ziele und Zwecke der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Fachpläne
 - 2.4 Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom
3. Situationsbeschreibung
4. Flächenbilanz
5. Planungsmaßnahmen
 - 5.1 Wohnbebauung
 - 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 5.3 Verkehr
 - 5.3.1 Individualverkehr (IV)
 - 5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 5.3.3 Ruhender Verkehr
 - 5.4 Baumschutz
 - 5.5 Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Immissionsbelastung
 - 6.1.1 Schadstoffe
 - 6.1.2 Lärm
 - 6.2 Schädliche Bodenveränderungen
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
 - 6.4 Wasserwirtschaft
 - 6.5 Kompensationsmaßnahmen
 - 6.6 Zusammenfassung
7. Nutzungsalternativen
8. Grundsätze für soziale Maßnahmen
9. Bürgerbeteiligung
10. Kosten
11. Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplanbereich grenzt unmittelbar an die großen Wald- und Erholungsflächen des Kaiserbergs im östlichen Bereich des Ortsteiles Duisern.

Er wird im Wesentlichen durch eine großzügige Bebauung - teils in Form von repräsentativen älteren Stadtvillen - innerhalb gepflegter weitläufiger privater Freiflächen geprägt und gehört mit zu den bevorzugten Wohnlagen Duisburgs.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des hier noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 505 lassen in Verbindung mit den großen Grundstücken eine dem Gebietscharakter widersprechende, städtebaulich unerwünschte bauliche Verdichtung zu.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes "1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 505" ist es, den großzügigen Charakter des Gebietes zu erhalten.

Als weiteres bedeutsames Planungsziel ist anzuführen, durch geeignete Gebietsausweisungen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen einerseits die hier gegebene ungestörte Wohnnutzung zu sichern, andererseits aber auch die Möglichkeit einer das Wohnen nicht beeinträchtigenden "repräsentativen" Büronutzung - beispielsweise in einer der alten Stadtvillen - zu schaffen und damit gleichzeitig auch den Erhalt und die sinnvolle Nutzung des Altbaubestandes - bei Bedarf - zu sichern.

Ebenfalls Planungsziel ist die Ausweisung der an der Straße "Am Freischütz" gelegenen, vom Staatlichen Umweltamt Duisburg genutzten und bisher noch als WR-Gebiet ausgewiesenen Flächen entsprechend ihres Bestandes als "Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung".

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt im Osten des Siedlungsschwerpunktes (SSP) Stadtmitte. Für diesen SSP hat der Rat der Stadt am 18.12.1978 den "Entwicklungsplan Stadtmitte" (EPlan) beschlossen.

Dieser E-Plan sieht im Bereich des Bebauungsplanes folgende Flächennutzungen vor:

- Wohnen
- Mischnutzung
- Einrichtungen für den Gemeinbedarf
- Verwaltung
- Private Grünflächen

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Vorgaben des E-Planes.

2.2 Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Signatur Verwaltung dar.

2.3 Fachpläne

Die Aussagen der Fachpläne wie z. B.

- Schulentwicklungsplan
- Kinderspielplatz-Bedarfsplan
- Kindergarten-Bedarfsplan
oder
- Sportstättenleitplan

werden von den Maßnahmen dieses Bbauungsplanes nicht berührt. Belange der Fachpläne waren nicht zu berücksichtigen.

2.4 Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom

Das Plangebiet wird von der 200 m Schutzzone einer Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom berührt. Innerhalb dieser Zone darf die Gebäudehöhe einschließlich Aufbauten und Antennen 100 m ü. NN nicht überschreiten (siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen).

3. Situationsbeschreibung

Der im Osten des Stadtteiles Duissern gelegene Planbereich grenzt östlich unmittelbar an das große Waldgebiet des "Kaiserbergs". Südlich davon an der Südseite der Mülheimer Straße liegen die Gebäude und Einrichtungen der Universität. Nördlich des Bbauungsplangebietes liegen direkt am Kaiserberg die mit bevorzugtesten Wohngebiete Duisburgs mit ihren Villen und hochwertigen, fast ausschließlich mit Eigentumswohnungen genutzten Mehrfamilienhäusern.

Im Gebiet westlich des Bbauungsplanes bis etwa zur Schweizer Straße hin, ist im Wesentlichen eine gehobene Wohnnutzung in bis zu 3-geschossigen repräsentativen Gebäuden vorhanden.

In den letzten Jahren ist jedoch gerade in diesem Gebiet der Trend zu erkennen, neben der reinen Wohnnutzung insbesondere in hier vorhandenen, das Gebiet vielfach noch prägenden alten Stadtvillen eine repräsentative, das überwiegende Wohnen nicht beeinträchtigende geschäftliche Nutzung in Form von kleineren Büros oder ähnlicher Nutzung vorzunehmen. Auch der Planbereich ist im Wesentlichen durch eine mehrgeschossige, anspruchsvolle Wohnbebauung, teilweise auf großzügig geschnittenen, mit alten Bäumen bestandenen Grundstücken geprägt. Die ohnehin schon sehr gute Wohnlage wird besonders durch alte und neuere Villen mit gepflegten, parkähnlichen Gartenanlagen, die auf der Ostseite der Straße "Wilhelmshöhe" direkt in die Waldflächen des "Kaiserbergs" übergehen, unterstützt.

Auch innerhalb dieses Gebietes hat sich in begrenztem Maße eine Büronutzung angesiedelt, die von der Art und dem Maß her der des westlich angrenzenden Gebietes entspricht. So ist in den Gebäuden "Wilhelmshöhe 4" und "Am Freischütz 12" eine, das Wohnen nicht beeinträchtigende Büronutzung vorhanden. Neben diesen beschriebenen

Nutzungen befindet sich an der Mülheimer Straße im Gebäude Nr. 213 ein Restaurant der gehobenen Kategorie sowie an der Straße "Am Freischütz" die Verwaltungsgebäude des Staatlichen Umweltamtes Duisburg.

4. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	1,94 ha
Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung	0,18 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>0,42 ha</u>
Gesamtfläche des Planbereiches	2,54 ha
	=====

5. Planungsmaßnahmen

5.1 Wohnbebauung

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.1 dieser Begründung aufgeführten Ziele und Zwecke der Planung, soll - mit Hilfe entsprechender planungsrechtlicher Festsetzungen - eine durch bauliche Verdichtung hervorgerufene Umstrukturierung des Plangebietes verhindert werden.

Gewährleistet werden soll dies durch begrenzte Festsetzungen von überbaubaren Flächen auf den jeweiligen Baugrundstücken und durch Festsetzungen der höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in den potentiell neu entstehenden Wohngebäuden östlich der Straße "Wilhelmshöhe".

Ferner wird, entsprechend der vorhandenen prägenden Bebauung, im Plangebiet überwiegend eine 2-geschossige, offene Bauweise festgesetzt. Lediglich der südlich, an der Mülheimer Straße gelegene Bereich sowie die neuere Bebauung (Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen) im Eckbereich der Straßen "Am Freischütz" / "Am Kaiserberg" und "Wilhelmshöhe" / "Am Botanischen Garten" sind entsprechend der Lage bzw. der gegebenen Situation als in offener Bauweise 3-geschossig bebaubar vorgesehen.

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes östlich der Straße "Wilhelmshöhe" liegen die beiden in den Jahren 1912 und 1921 errichteten Gebäude Haus Nr. 6 und 10. Auch sie fügen sich in den vorhandenen Bestand ein und genießen mit ihren 3 Geschossen Bestandsschutz.

Im bisher noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 505 ist der gesamte bebaubare Planbereich als WR-Gebiet (Reines Wohngebiet) ausgewiesen.

Die geplante Bebauung im Hintergelände soll sich in Form von 2-geschossigen Stadtvillen an die Höhenstruktur des Geländes orientieren und sich somit städtebaulich in das Gesamtbild einfügen.

Wie unter Pkt. 3 dieser Begründung dargelegt, sind innerhalb dieses bevorzugten Wohngebietes, genau genommen in vorhandenen alten Villen, auch in begrenztem Maße/Büronutzungen vorhanden, die das Wohnen jedoch keinesfalls beeinträchtigen.

Auch für die Zukunft sind diese Nutzungen bevorzugt in diesen repräsentativen Gebäuden geplant, da bei einer weiteren reinen Wohnnutzung die hohen Unterhaltsaufwendungen durch die verhältnismäßig geringen Mieteinnahmen nicht

gedeckt werden könnten und somit der aus städtebaulicher Sicht angestrebte Erhalt der Villen nur schwer zu sichern wäre.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung, sollen die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 505 1. Änderung - mit Ausnahme des als "Gemeinbedarfsfläche" festgesetzten Bereiches des Staatlichen Umweltamtes Duisburg an der Straße "Am Freischütz" als Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) ausgewiesen werden.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind innerhalb von WA-Gebieten jedoch auch Nutzungen allgemein zulässig, die für den Planbereich aufgrund seiner besonderen Eigenart (Villenviertel mit parkähnlich gestalteten Freiflächen) unverträglich wären und die hier gewachsenen Strukturen in städtebaulich unvertretbarer Weise negativ beeinflussen oder sogar verändern könnten.

Um eine solche Entwicklung sicher ausschließen zu können, wird durch textliche Festsetzungen geregelt, dass innerhalb der WA-Gebiete außer dem Wohnen alle anderen gemäß § 4 (2) BauNVO in WA-Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen (wie z. B. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die unter § 4 (3) BauNVO neben anderen Nutzungen aufgeführten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind.

Auf diese Weise wird gewährleistet, dass einerseits die vorhandene prägende Wohnstruktur gesichert wird, andererseits aber auch die Möglichkeit eröffnet wird, nach Prüfung im konkreten Einzelfall, Büro-, verwaltungsmäßige oder ähnliche Nutzungen z. B. in den älteren Villen ausnahmsweise zuzulassen. Bei Entscheidungen hinsichtlich der Zulässigkeit derartiger Nutzungen sind vordringlich die Belange des gehobenen Wohnens zu berücksichtigen, um etwaige Beeinträchtigungen der vorhandenen hohen Wohn- und Umweltqualität auszuschließen.

Diese textlichen Einschränkungen gelten nicht für das an der Mülheimer Straße vorgesehene WA-IIIo-Gebiet. Aufgrund seiner Lage an dieser stark befahrenen Haupteinfahrtsstraße zur Duisburger Innenstadt sowie der an dieser Straße schon vorhandenen Nutzungen - Speiselokal und westlich des Plangebietes Ausflugslokal - ist eine uneingeschränkte WA-Nutzung vorgesehen.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wird der Festsetzung eines eingeschränkten WA-Gebietes Vorrang gegenüber einer Beibehaltung der WR-Gebietsausweisung oder einer uneingeschränkten WA-Gebietsausweisung eingeräumt, da

- die WR-Gebietsausweisung den schon vorhandenen und auch für die Zukunft angestrebten, das Wohnen in keiner Weise beeinträchtigenden Nutzungen planungsrechtlich entgegenstehen würde,
- eine uneingeschränkte WA-Gebietsausweisung ohne Eingriffsmöglichkeiten in den sensiblen Wohnbereichen u. U. unverträgliche Nutzungen sanktionieren würde und dies eine ungewollte und städtebaulich unvertretbare Umstrukturierung des Gebietes zur Folge haben könnte.

Bezüglich der geplanten Neubebauung am Kaiserberghang wurde zur fachlichen Einschätzung der Bodenmechanik bzw. Standsicherheit der Böschungen seitens des Instituts für Erd- und Grundbau aus Neuss eine bodenmechanische Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis kann Folgendes festgehalten werden:

1. Für die ersten drei Gebäude von der Mülheimer Straße aus gesehen, sind nur die in leichter Hanglage üblichen Maßnahmen zur Sicherung (d. h. Hangdrainage, ggf. Stützmauern) vorzusehen.
2. Für die weiteren fünf Gebäude/Grundstücke sind aufgrund der z. T. steilen Hanglage Maßnahmen zur Böschungssicherung (z. B. Verdübelung mit Pfählen, Bohrpfahlwände o. ä.) je nach geplantem Baukörper und Gründungsart vorzusehen. Die Gründung der Bauwerke erfolgt im Rupel-Ton. Mit Hangwasser ist zu rechnen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Östlich der Straße "Am Freischütz" in den Gebäuden "Am Freischütz" Haus Nr. 10 und Haus Nr. 12 ist das "Staatliche Umweltamt Duisburg" untergebracht. Entsprechend dieser Nutzung ist der Bereich als "Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung" festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

5.3 Verkehr

5.3.1 Individualverkehr (IV)

Das Plangebiet ist über die Mülheimer Straße (L 78) an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Eine Anbindung an das Fernstraßennetz ist über die Anschlussstelle Duisburg-Kaiserberg gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Wilhelmshöhe, Am Kaiserberg, Am Freischütz und Am Botanischen Garten. Diese Straßen sollen in ihrer jetzigen Lage beibehalten werden.

Die vorhandenen Verkehrsregelungen innerhalb des Planbereiches sollen ebenfalls beibehalten werden.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird von der Straßenbahnlinie 901 Obermarxloh - Mülheim mit den Haltestellen "Zoo-Universität" und "Schweizer Straße" sowie den Buslinien 924 von Moers-Kapellen und 933 von Duisburg-Neuenkamp mit ihrer neuen End-Haltestelle Zoo-Universität und den Buslinien 936 von "Städtische Kliniken" bis Duissern U-Bf und 937 von Werthacker bis DU-Hbf an der Haltestelle Schweizer Straße erschlossen.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass die Stellplätze für die geplante Neubebauung nur in Tiefgaragen zulässig sind.

5.4 Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.

5.5 Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen

Zur Sicherung der Bewohner gegen äußere Einwirkungen, z. B. Windbruch, wird gemäß § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan in den an Waldflächen angrenzenden WA-Gebieten eine Zone festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (siehe textl. Festsetzungen).

Darüber hinaus wird zum Schutz des Waldbesitzers vor finanziellen Belastungen und rechtlichen Folgen für die Baugrundstücke östlich der Wilhelmshöhe, deren überbaubare Flächen in einem geringeren Abstand als 35 m vom östlich angrenzenden Waldrand liegen, eine Baulasteintragung gefordert, die einen Schadensersatzverzicht des künftigen Grundstückseigentümers bei Schäden regelt, die vom Wald ausgehend, entstehen können (siehe textlicher Hinweis im Bebauungsplan).

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Immissionsbelastung

6.1.1 Schadstoffe

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde für die 1 qkm große Einheitsfläche, innerhalb der das Plangebiet liegt sowie für die ringsum angrenzenden Einheitsflächen, die Luftbelastung des Staubniederschlages und dessen Inhaltsstoffe Blei und Cadmium ausgewertet.

Die Auswertung ergab, dass weder beim Staubniederschlag noch bei Blei und Cadmium im Staubniederschlag die Grenzwerte der TA Luft überschritten wurden. Lediglich beim Blei im Staubniederschlag wird der Grenzwert in der nordöstlichen Einheitsfläche erreicht.

Innerhalb des Planbereiches selbst treten keine Grenzwertüberschreitungen auf. Die Immissionssituation entspricht hier für die vorgenannten Parameter den Anforderungen der TA Luft.

6.1.2 Lärm

Die auf das Gebiet des B-Planes Nr. 505 1. Änderung einwirkenden Geräuschimmissionen sind ausschließlich durch Straßen- und Schienenverkehr bedingt. Hierbei ist der Verkehr auf der Mülheimer Straße als Hauptlärmquelle zu bezeichnen. Alle anderen im Plangebiet vorhandenen, bzw. dieses tangierende Straßen sind dagegen nur gering mit Verkehr belastet und treten daher als Lärmquelle hinter die Mülheimer Straße zurück.

Verkehrszählungen auf der Mülheimer Straße haben einen DTV von 17.280 Kfz, darunter 1 % LKW ergeben. Gleichzeitig befahren zz. werktäglich 305 Straßenbahnwagen die Mülheimer Straße. Hiervon entfallen 18 Wagen auf die Nachtstunden von 22.00 - 6.00 Uhr.

Eine Verkehrszählung auf der Wilhelmshöhe ergab einen DTV von 720 Kfz bei einem LKW-Anteil von 1,7 %.

Hieraus ergeben sich für drei ausgesuchte Immissionspunkte folgende Lärmbelastungen:

Tabelle 1 Lärmbelastung an den Gebäudefronten:

Immissionspunkte	Belastung in dB (Tag/Nacht)			Summe
	v. Mülheimer Straße	v. Straßenbahn	v. Wilhelmshöhe	
Mülheimer Str. 213	60.1/53.6	51.3/44.8		60.6/54.1
211	56.0/49.5	53.3/46.8		62.9/56.4
Wilhelmshöhe 4	56.5/50.0	49.8/40.5	53.0/46.5	58.7/52.0

Nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", liegen die Anhaltswerte für Innenpegel für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei

25 bis 30 dB(A) nachts
und 30 bis 35 dB(A) tagsüber.

Da bei den Gebäuden Mülheimer Straße 211 und 213 auf Grund der hohen Außenpegel, die zumutbaren Innenschallpegel nur mit Außenbauteilen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 32 dB(A) erreicht werden können, sind im vorliegenden Bebauungsplan für die soeben genannten Gebäude entsprechende Festsetzungen zu treffen (siehe textl. Festsetzungen im Bebauungsplan).

6.2 Schädliche Bodenveränderungen

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten i. M. 1:25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahr 1926 i.M. 1:5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials befindet sich das Plangebiet im Bereich einer ehemaligen Abgrabungsfläche, die unter der Nr. AA 193 erfasst ist. Darüber hinaus ist ein Teilbereich der Fläche unter der Nr. AS 2986 als Altstandort (ehemalige Brauerei) gekennzeichnet.

Zur Prüfung, ob im ehemaligen Abgrabungsbereich umweltgefährdende Stoffe abgelagert wurden, wurde das Ing.-Büro Harress Pikkell Consult mit der Untersuchung der Fläche beauftragt, deren Ergebnisse in dem Gutachten vom 14.04.1993 dokumentiert sind. Im Plangebiet wurden flächendeckend Auffüllungen bis max. 3 m angetroffen, die sich überwiegend aus umgelagertem Boden mit Beimengungen von Bauschutt, Schlacke, Kohle, Ziegel- und Betonbruchstücken zusammensetzt. Im Rahmen der durchgeführten Analysen waren leichtflüchtige Schadstoffe (BTEX, LHKW) nicht nachweisbar, die durchgeführten Bodenuntersuchungen (Mischproben aus dem Bereich von 0 bis 0,3 m unter

Geländeoberkante) zeigten Konzentrationen, die unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen liegen.

Bezüglich der ehemaligen Brauerei ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand für den im Plangebiet befindlichen Teilbereich kein konkreter Hinweis auf den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen. Hier befanden sich die Restauration mit Veranda sowie eine Lagerhalle mit Lagerkeller. Untersuchungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Da für das gesamte Plangebiet Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung u. a. durch Staubimmissionen vorliegen, wurde exemplarisch in den Freiflächen der östlich an der Wilhelmshöhe gelegenen Wohnhäusern zusätzliche Oberbodenuntersuchungen nach den Vorgaben der BBodSchV durch das Büro BQS Consult durchgeführt. Der Bericht des Büros datiert vom 03.09.2003.

Im Oberboden wurden Konzentrationen nachgewiesen, die deutlich unterhalb den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete liegen (Schwermetalle und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe). Auch die Prüfwerte für die Nutzungsform Kinderspielfläche wurden in 12 von 16 Proben eingehalten. In vier Proben wurde der Prüfwert bei Blei (200 mg/kg) überschritten.

Aufgrund der derzeitigen Flächennutzung (Ziergärten mit vorhandener Vegetationsschicht bzw. unzugängliche zugewucherte Freiflächen) besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Sollte im Rahmen einer Neu-/Umnutzung die Anlage von Kinderspielflächen vorgesehen sein, ist im Rahmen der Spielplatzgestaltung ein Bodenaustausch oder ein -auftrag vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung des Wirkungspfades Boden-Pflanze ist in der BBodSchV für die Nutzungsform Haus- und Kleingärten ein zusätzlicher Prüfwert für Cadmium festgeschrieben (2 mg/kg). Da dieser Wert in zahlreichen Proben erreicht bzw. überschritten worden ist, wurde diesbezüglich eine weitere Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde überprüft, ob im Oberboden Cadmium in einer für Pflanzen verfügbaren Form vorliegt. Die Maßnahmenwerte der BBodSchV (0,04/0,1 mg/kg) wurden in allen untersuchten Proben deutlich überschritten. Nutzungseinschränkungen oder Handlungsempfehlungen sind demnach im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Pflanze nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

6.4 Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Deichschutzzonen werden nicht vorgenommen. Grundwassermessstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Planbereich weder vorgesehen noch vorhanden. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

6.5 Kompensationsmaßnahmen

Ein Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 505 bereits eine wesentlich höhere Verdichtung zulässt als die geplante 1. Änderung.

6.6 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist auszusagen, dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Untersuchungen hinsichtlich möglicher Altablagerungen oder Altstandorte sowie die Berücksichtigung weiterer, die Umwelt betreffender Belange eine Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Planungsmaßnahmen gewährleistet ist.

Durch die gezielte Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wird die vorhandene aufgelockerte, von Freiflächen umgebene Bebauung planungsrechtlich gesichert und damit den Bestimmungen des § 1 a (1) BauGB sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

7. Nutzungsalternativen

Aufgrund der Zielsetzung für den Bebauungsplan sowie der gegebenen Situation boten sich Alternativplanungen, die wesentlich von den vorgesehenen Festsetzungen abgewichen wären, nicht an und wurden daher auch nicht entwickelt.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes greift nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind somit nicht erforderlich.

9. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß den Bestimmungen des § 3 (1) BauGB zu dem Bebauungsplan 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 505 - Duissern - erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der BV Innenstadt am 02.03.1993.

Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Anregungen bezogen sich auf die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet, von WR (Reines Wohngebiet) in WA (Allgemeines Wohngebiet).

Es wurde angeregt, diese Änderung nicht durchzuführen, da sich infolge dessen der Immobilienwert um ca. 40 % reduzieren und der Parkraumnotstand im Plangebiet verschlimmern würde.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen sollen zurückgewiesen werden.

Ein wesentliches Ziel der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 505 ist der Erhalt dieses bevorzugten Wohngebietes hinsichtlich seiner Struktur bzw. seines Gebietscharakters.

Mit dem zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist dies nicht möglich, da dieser Plan eine Bebauung der gesamten Innenbereiche zulässt. Eine solche Verdichtung soll jedoch künftig mit Hilfe der 1. Änderung und ihrer einschlägigen Festsetzungen verhindert werden. Bei der Neuaufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist auch zu berücksichtigen, was in der Örtlichkeit bereits vorhanden ist.

Die Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass neben Wohngebäuden auch schon vereinzelte Büronutzungen vorhanden sind. Das Plangebiet ist deshalb nicht mehr als

"Reines Wohngebiet" (WR) zu charakterisieren. Infolge dessen ist auch eine Festsetzung als WR-Gebiet in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 505 nicht mehr möglich, sondern lediglich eine WA-Festsetzung (Allgemeines Wohngebiet).

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei den geplanten WA-Gebieten um "eingeschränkte" WA-Gebiete handelt, in denen lediglich das Wohnen allgemein zulässig ist, währenddessen alle übrigen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in WA-Gebieten zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise, sofern der Gebietscharakter es hergibt, zulässig sind. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen im Entwurf zur 1. Änderung eindeutig geregelt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bedeutet, dass jede beantragte Büronutzung dahingehend untersucht wird, welche Auswirkungen diese auf die Nachbarschaft hat. Vor dem Hintergrund des soeben Geschilderten wird auch nicht die Auffassung geteilt, dass die Immobilienwerte im Plangebiet durch die geplante Nutzungsänderung von WR in WA um ca. 40 % zurückgehen werden.

Hinsichtlich der Parkproblematik ist anzumerken, dass diese durch planerische Instrumente nur sehr schwer zu lösen ist. Die Tatsache, dass einerseits bei Neuplanungen lediglich 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist und andererseits zunehmend - insbesondere bei Familien mit Kindern - Zweit- und Drittfahrzeuge erworben werden, führt zwangsläufig zu einer stetigen Zunahme des ruhenden Verkehrs in den Wohngebieten, unabhängig davon, ob es sich um reine oder allgemeine Wohngebiete handelt.

10. Kosten

Kosten sind im Rahmen dieser 1. Änderung für die Stadt Duisburg nicht zu erwarten.

11. Umweltbericht

Aufgrund der Größe des Planbereiches, der Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 505, ist weder eine UVP noch eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" nach dem UVP-Gesetz erforderlich.

Unabhängig hiervon werden Bebauungsplan-Verfahren der Stadt Duisburg freiwillig einer Überprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 2 a Baugesetzbuch unterzogen. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden Umweltbericht dargelegt.

11.1 Schutzgut Mensch

Die im Plangebiet für die Menschen relevanten Umweltauswirkungen sind ausschließlich Geräuschmissionen, bedingt durch Straßen- und Schienenverkehr. Hierbei bildet der Verkehr auf der Mülheimer Straße die Hauptlärmquelle. Alle anderen im Plangebiet vorhandenen Straßen sind nur gering mit Verkehr belastet und treten daher als Lärmquelle hinter die Mülheimer Straße zurück.

Infolge dessen sind lediglich für die Gebäude Mülheimer Straße 211 und 213 aufgrund der hohen Außenpegel passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen (siehe auch Punkt 6.1.2 der Begründung).

11.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Für das Plangebiet besteht bereits Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 505 - Duissern -. Da dieser bereits eine wesentlich höhere Verdichtung zulässt als

die geplante 1. Änderung, ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich (siehe Punkt 6.5 der Begründung).

Um dennoch die zwangsläufig durch Versiegelungen des Bodens hervorgerufenen Eingriffe künftig möglichst gering zu halten, sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. den dafür festgesetzten Flächen (Tiefgaragen-Flächen) zulässig.

11.3 Schutzgut Wasser

Wie bereits unter Punkt 6.4 der Begründung dargelegt, sind für das Schutzgut Wasser mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

11.4 Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

11.5 Schutzgut Klima

Für das Klima sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

11.6 Schutzgut Boden

Im Bereich des Plangebietes befand sich Anfang dieses Jahrhunderts eine Ziegelei. Das Gelände ist im Altlastenkataster als Altstandort Nr. 193 verzeichnet.

Aufgrund dieser vorangegangenen Nutzung bestand der Verdacht, dass ehemals vorhandene Gruben mit umweltgefährdenden Materialien verfüllt wurden.

Das Ingenieurbüro Harres Pickel Consult (HPC) aus Duisburg wurde daher von der Stadt Duisburg beauftragt, für den Altstandort Nr. 193 eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgehalten werden, dass das Plangebiet auch weiterhin als Wohngebiet genutzt werden kann und Nutzungseinschränkungen nicht vorzunehmen sind.

Da für das gesamte Plangebiet Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung u. a. durch Staubimmissionen vorliegen, wurde exemplarisch in den Freiflächen der östlich an der Wilhelmshöhe gelegenen Wohnhäusern zusätzliche Oberbodenuntersuchungen nach den Vorgaben der BBodSchV durch das Büro BQS Consult durchgeführt. Der Bericht des Büros datiert vom 03.09.2003.

Im Oberboden wurden Konzentrationen nachgewiesen, die deutlich unterhalb den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete liegen (Schwermetalle und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe). Auch die Prüfwerte für die Nutzungsform Kinderspielfläche wurden in 12 von 16 Proben eingehalten. In vier Proben wurde der Prüfwert bei Blei (200 mg/kg) überschritten.

Aufgrund der derzeitigen Flächennutzung (Ziergärten mit vorhandener Vegetationsschicht bzw. unzugängliche zugewucherte Freiflächen) besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Sollte im Rahmen einer Neu-/Umnutzung die Anlage von Kinderspielflächen vorgesehen sein, ist im Rahmen der Spielplatzgestaltung ein Bodenaustausch oder ein -auftrag vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung des Wirkungspfades Boden-Pflanze ist in der BBodSchV für die Nutzungsform Haus- und Kleingärten ein zusätzlicher Prüfwert für Cadmium festgeschrieben (2 mg/kg). Da dieser Wert in zahlreichen Proben erreicht bzw. überschritten worden ist, wurde diesbezüglich eine weitere Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde überprüft, ob im Oberboden Cadmium in einer für Pflanzen verfügbaren Form vorliegt. Die Maßnahmenwerte der BBodSchV (0,04/0,1 mg/kg) wurden in allen untersuchten Proben deutlich überschritten. Nutzungseinschränkungen oder Handlungsempfehlungen sind demnach im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Pflanze nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit der durch die Bauflächenausweisung zu erwartenden Versiegelung ist Folgendes anzumerken: Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 505 lässt eine wesentlich höhere Verdichtung zu.

Durch die gezielte Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wird die vorhandene aufgelockerte, von Freiflächen umgebene Bebauung planungsrechtlich gesichert und damit den Bestimmungen des § 1 a (1) BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) Rechnung getragen.

11.7 Schutzgut Kultur

In diesem Zusammenhang wurde geprüft, inwieweit die Gebäude Wilhelmshöhe 6, 8 und 10 als Baudenkmäler gemäß § 2 DSchG NW einzustufen sind und ob sie ggf. durch die Planung beeinträchtigt werden.

Zur Beurteilung wurden verschiedene Schriftstücke (Dissertationen, Stellungnahmen von Fachleuten etc.) und Auswertungen von Ortsbesichtigungen hinzugezogen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für die o.a. Gebäude die für eine Unterschutzstellung notwendigen Denkmalbegriffe des § 2 DSchG NW nicht nachgewiesen werden konnten. Eine Beeinträchtigung der Gebäude durch die Planung ist auch nicht gegeben. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich lediglich Baufenster fest, wie sie aus der städtebaulichen Umgebung abzuleiten sind. Selbst wenn die o.a. Gebäude Denkmäler wären, würden diese Festsetzungen keinen Konflikt mit dem Erhalt und dem Schutz der Gebäude darstellen.

11.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 505 1. Änderung - Duisern -

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 06.07.2004

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag



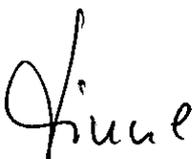
L i n n e

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 24.05.2004 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 06.07.2004

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag



L i n n e