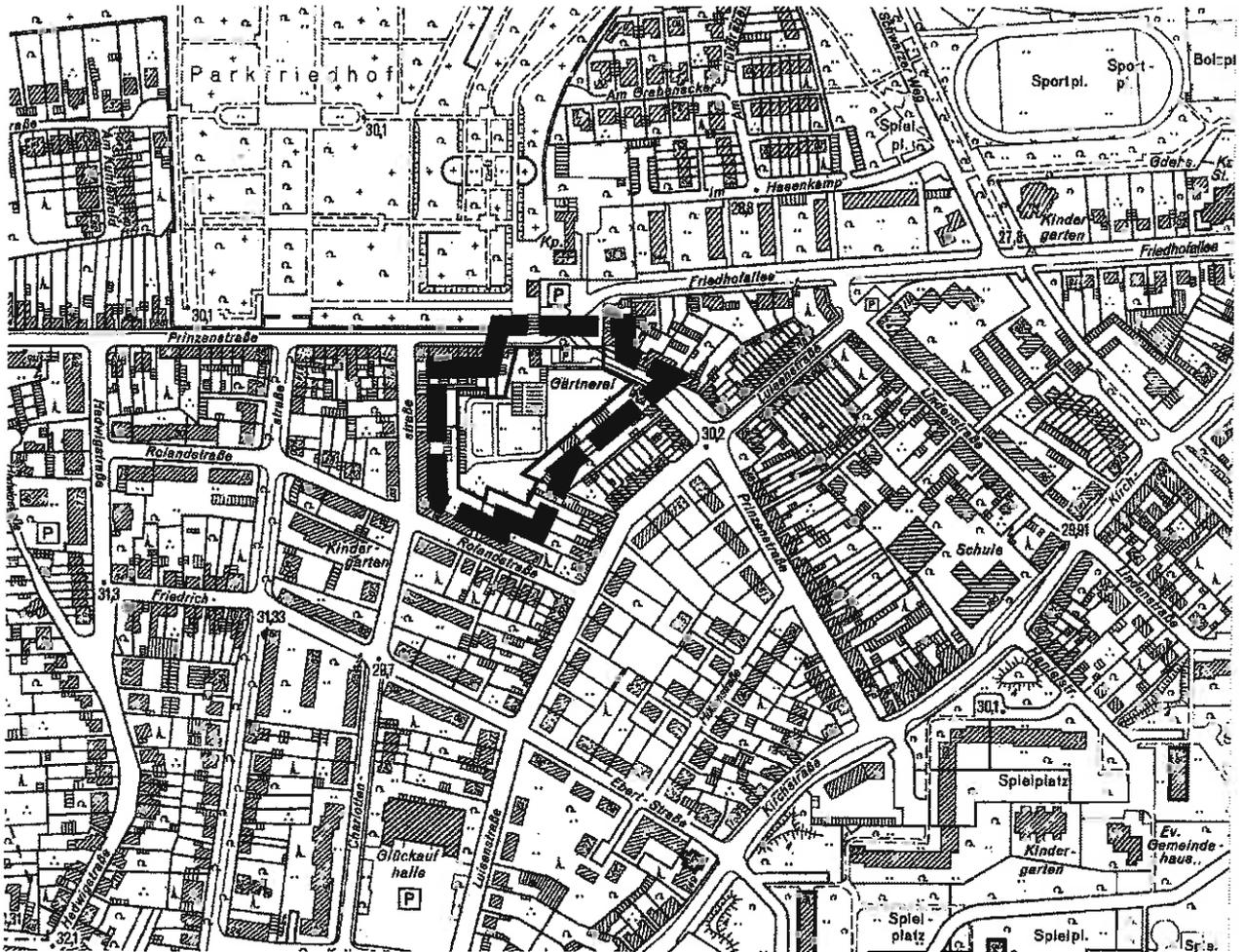


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1071 -Hochheide- Prinzenstraße

**für einen Bereich zwischen Prinzenstraße, Luisenstraße,
Rolandstraße und Charlottenstraße**



Stand: Satzungsbeschluss / April 2013

**Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht	3
1.5	Verfahren	3
2.	Situationsbeschreibung	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	4
3.	Vorgaben und Bindungen	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Fachplanungen	4
3.4	Gender Mainstreaming	5
4	Städtebauliche Konzeption	5
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	5
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	6
4.3	Ver- und Entsorgung	6
4.4	Denkmalschutz	6
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.1	Geltungsbereich	7
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6	Umweltbelange	8
6.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen	9
7	Bodenordnende Maßnahmen	13
8	Flächenbilanz	13
9	Kosten	13
10	Gutachten	13
11	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses	14
11.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	14
11.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	15
12	Anlagen	16

1. Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1071 – Hochheide - umfasst das im Eigentum der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR befindliche Gelände der ehemaligen Gärtnerei an der Prinzenstraße. Durch den Bebauungsplan soll eine Wiedernutzbarmachung der zur Zeit brachliegenden Fläche ermöglicht werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Einfamilienhausbebauung zu schaffen.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR. Es liegt in einem Bereich, der geprägt ist von Straßenrandbebauung in Form von Geschosswohnungsbau mit bis zu zwei Geschossen. Um die zur Zeit brachliegende Innenbereichsfläche der ehemaligen Gärtnerei einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Einfamilienhausbebauung in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen werden. Die Überplanung der Innenbereichsfläche entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, trägt zu einer sozialgerechten und umweltschonenden Bodennutzung bei und führt zu einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung der Bebauung im Stadtteil Homberg.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt. Für den Bereich unmittelbar an der Prinzenstraße besteht Baurecht im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Bebauungspläne bestehen für den Geltungsbereich nicht.

1.5 Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung der zur Zeit brachliegenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei geschaffen. Das Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 BauGB „im beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20000 m² unterschritten wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Duisburg im Ortsteil Homberg-Hochheide. Es umfasst das im Eigentum der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR befindliche Gelände der ehemaligen Gärtnerei an der Prinzenstraße. Die Charlotten- und Luisenstraße im Westen und Osten sowie die Rolandstraße im Süden und die nördlich gelegene Prinzenstraße rahmen das Plangebiet ein. Im Norden grenzt der Parkfriedhof an das Plangebiet an.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der geprägt ist von Straßenrandbebauung in Form von Geschosswohnungsbau bis zu zwei Geschossen und Grünflächen.

In einem Umkreis von 500 Metern befinden sich Kindergärten, Grundschulen und Freizeiteinrichtungen.

Das Ortsteilzentrum von Homberg-Hochheide liegt ca. 1,5 km östlich, das Stadtzentrum Duisburg ca. 6 km östlich des Plangebietes. Über Friedhofsallee und Rheindeichstraße und über die Buslinien 912 und 926 ist das Plangebiet an die benachbarten Stadtteile und an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle Duisburg - Baerl der BAB 42 im Norden ist in ca. 4 km zu erreichen. Die Anschlussstelle Duisburg - Rheinhausen der BAB 40 liegt ca. 3 km in südlicher Richtung.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für die Stadt Duisburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1071 –Hochheide- Prinzenstraße als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg als vorbereitenden Bauleitplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen planungsrechtlichen Ausweisungen widersprechen dieser Darstellung.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung.

3.3 Fachplanungen

- Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes.

- Schulentwicklungsplanung

Im Ortsteil Hochheide sind Grundschulen mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden.

- Kindergartenbedarf

Im Umkreis von einem Kilometer befinden sich sowohl städtische als auch konfessionelle Kindergärten.

3.4 Gender Mainstreaming

Um das Ziel der Geschlechtergerechtigkeit zu erreichen, hat der Europarat 1998 die Definition des Gender Mainstreaming entwickelt:

„Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.

Für die EU-Mitgliedsstaaten besteht seit der Ratifizierung des Amsterdamer Vertrags 1999 nunmehr auch eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung des Gender Mainstreaming. Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: „unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer“). Innerhalb dieses rechtlichen Rahmens kann einer geschlechtersensiblen Bauleitplanung Rechnung getragen werden, z.B. durch:

- Neu- bzw. Umgestaltung von Plätzen, Straßenräumen, Wegen und Parkanlagen, Verbesserung der Beleuchtung im öffentlichen Raum zur Stabilisierung der Sicherheit;
- Vorhalten von ausreichenden Kinderbetreuungsangeboten für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf;
- Bereitstellung und Ausgestaltung von Gemeinschaftseinrichtungen;
- Förderung lokaler und qualifizierter Beschäftigungsmöglichkeiten;
- Engmaschige Vernetzungen im Orts- und Stadtgefüge zwischen Wohnen, Arbeiten, Infrastrukturen und Erholungsbereichen.

Die Gender - Aspekte wurden geprüft.

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 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Durch den Bebauungsplan soll eine Wiedernutzbarmachung der zur Zeit brachliegenden Fläche der ehemaligen Gärtnerei ermöglicht werden. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Einfamilienhausbebauung zu schaffen.

Das Konzept der städtebaulichen Planung sieht den Bau einer neuen Erschließungsstraße vor, die von Norden als Sackgasse in das Plangebiet hineinführt. Die Straße mündet in einen Wendepunkt, der als Bürgerplatz, zentraler Aufenthalts-

Spiel- und Kommunikationsort genutzt werden **soll**. Die verkehrsberuhigt ausgebauten Straße wird neben den privaten Gartenflächen eine wichtige Funktion für die Bewohner der neuen Siedlung aufweisen.

Die Flächen für die Neubebauung entwickeln sich zu beiden Seiten der neuen Erschließungsstraße. Im Wesentlichen ist die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Einfamilienhausbebauung in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geschaffen.

Um die städtebauliche Qualität zu sichern wird im Plangebiet die Zahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit pro Wohngebäude beschränkt. Zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienenden Läden werden ausgeschlossen.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebiets wird über eine neue Erschließungsstraße mit Anschluss an die Prinzenstraße erfolgen. Die Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung in das Plangebiet hinein. Sie soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden und einen Straßenquerschnitt von 8,0 m erhalten. Im zentralen Planbereich mündet die Planstraße in einen Wendepplatz. Dieser erhält eine Größe von ca. 21 m Durchmesser, so dass Wendevorgänge von Müll- und Rettungsfahrzeugen ohne Rangieren möglich sind. Von dort aus wird die nördlich und südlich anschließende Bebauung durch einen 4,5 m breiten Stichweg erschlossen, der nicht von Müllfahrzeugen befahren werden soll.

Die Straße wird insgesamt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Im Zuge der geplanten Ausbaumaßnahmen ist den Anforderungen an die Nr. 5 VV BauO NRW zu genügen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Fläche des Bebauungsplans liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Gerdt (Anlage der LINEG). Die Entwässerung des Plangebietes wird im Mischsystem erfolgen. Das Schmutzwasser sowie das belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sind über die öffentliche Mischkanalisation abzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, der privaten befestigten Grundstücksflächen ist gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer auf den Privatflächen zu errichten und durch diese zu unterhalten.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung ist die Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung § 8 (5) der Stadt Duisburg auch bei der Grundstücksgestaltung von z.B. Einfahrten, Ab-, Eingängen und Lichtschächten zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach der DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Bei Nichtbeachtung der Höhe der Rückstauenebene und der Bestimmungen zur Rückstausicherung ist die Haftung für Schäden durch die Stadt ausgeschlossen.

4.4 Denkmalschutz

In einer archäologischen Sachtstandsermittlung, die von der Unteren Denkmalbehörde koordiniert wurde, wurden keine Befundsituationen angetroffen, die auf eine Siedlung

aus einer vergangenen Epoche verweisen würden. Es kann von einer Fläche ohne archäologische Relevanz ausgegangen werden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst das im Eigentum der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR befindliche Gelände der ehemaligen Gärtnerei an der Prinzenstraße. Straßenrandbebauung in Form von Geschosswohnungsbau und Grünflächen entlang der Charlotten- und Luisenstraße sowie der Rolandstraße rahmen das Plangebiet ein. Die Überplanung dieser zur Zeit brach liegenden Innenbereichsfläche entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, trägt zu einer sozialgerechten und umweltschonenden Bodennutzung bei und führt zu einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung der Bebauung im Stadtteil Homberg.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Plangebiet soll ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten sein. Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nummern 1, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe und 2, Anlagen für soziale Zwecke, sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNO.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Analog zur angrenzenden Bebauung entlang der Prinzenstraße soll im nordöstlichen Teil des Plangebiets entlang der Prinzenstraße eine städtebauliche Raumkante entstehen. Hier wird die Grundflächenzahl mit 0,4 gemäß § 17 BauNVO voll ausgeschöpft um eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Westlich der geplanten Erschließungsstraße ist die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die für reine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze der Ausnutzung der Grundstücke wird unterschritten um die bauliche Dichte auf ein städtebaulich einer lockeren Eigenheimbebauung angepasstes Maß zu reduzieren.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im nördlichen Teil des Plangebiets entlang der Prinzenstraße entsprechend der angrenzenden Bebauung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse im übrigen Plangebiet wird auf eines festgesetzt. In Verbindung mit der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie einer auf die Situation angepassten Auflockerung durch eine abnehmende bauliche Höhe im mittleren Bereich, soll eine der Lage angepasste städtebauliche Dichte erzielt werden.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Bauweise spiegeln die beabsichtigte städtebauliche Konzeption des Baugebietes wider. Im nordöstlichen Teil

des Plangebiets wird analog zur vorhandenen Bebauung entlang der Prinzenstraße gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich der Bau von Hausgruppen festgesetzt. Durch die neue Bebauung an dieser Stelle entsteht eine Raumkante, durch die der vorgelagerte Platz auch in seiner südlichen Ausdehnung gefasst wird.

Gemäß § 22 Abs.1 BauNVO wird für das übrige Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung der angestrebten lockeren Bebauungsstruktur.

Im gesamten Baugebiet ist analog zu der angrenzenden Bebauung die Dachform Satteldach festgesetzt. Somit fügen sich die neuen Gebäude optimal in die Umgebung ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt und weisen eine Bautiefe von 14,00 m auf. Diese Baufelder ermöglichen die Realisierung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzeption.

5.2.4 Stellplätze und Garagen

Der private ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Weitere Stellplätze sind als öffentliche Parkplätze im verkehrsberuhigten Straßenraum vorgesehen. Damit ist eine ausreichende Stellplatzversorgung des Plangebiets gesichert.

5.2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine neue Erschließungsstraße mit Verbindung zur Prinzenstraße. Entsprechend der beabsichtigten Funktion des Straßenraumes und der beabsichtigten hohen Aufenthaltsqualität wird die Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Der gewählte Straßenquerschnitt von 8,0 m ermöglicht die Unterbringung gestalterischer Elemente wie z.B. Bäume sowie der erforderlichen Parkplätze, Freiraum für Kinderspiel und Begegnung. Gleichzeitig wird den verkehrlichen Anforderungen entsprochen.

Im Zuge der geplanten Ausbaumaßnahmen ist den Anforderungen an die Nr. 5VV BauO NRW zu genügen.

5.2.6 Vorgärten - Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Vorgartenflächen sind von sämtlicher Bebauung freizuhalten. Es sind in den so gekennzeichneten Flächen keine Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. Hierdurch wird eine optische Erweiterung des Straßenraums geschaffen.

5.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die nördlich und südlich an den Wendepunkt anschließenden Grundstücke werden durch einen privaten Stichweg erschlossen. Um die Erreichbarkeit der angrenzenden Bebauung sicher zu stellen werden hier gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

6 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist entbehrlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und darzustellen. Bei Realisierung der Planung wird eine innerstädtische Brache zukünftig mit einer Wohnnutzung belegt, so dass eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers erfolgt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet (Teilplan West). Es ist zudem künftig Bestandteil der Umweltzone Duisburg.

6.2 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

6.2.7 Klimatische Auswirkungen

Es sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

6.2.8 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich

Staubniederschläge

Das Luftmessnetz wurde in diesem Stadtbereich aufgrund geringer Werte im Jahr 2002 eingestellt. Die nächstgelegenen benachbarten Stationen befinden sich an der Schillerstraße (Messstelle 914) und Am alten Ufer (Messstelle 903).

Messstelle 903 „Schillerstraße“:

2004: Staub 0,18 g/m³*d, Blei 60µg/m³*d, Cadmium 1,7 µg/m³*d, Nickel 15 µg/m³*d, Arsen 1,9 µg/m³*d

2003: Staub 0,19 g/m³*d, Blei 70 µg/m³*d, Cadmium 1,7 µg/m³*d, Nickel 23 µg/m³*d, Arsen 2,2 µg/m³*d

Die Messstelle 914 lieferte nahezu identische Werte.

Die Messwerte unterschreiten die Grenzwerte der Technischen Anleitung Luft (TA Luft) bis auf Nickel, dessen Grenzwert der TA Luft von 15 µg/m³*d wurde 2003 erreicht bzw. überschritten.

Feinstaub und Stickstoffdioxid

Für diese Luftschadstoffe liegen keine Messwerte vor. Im Rahmen der Erstellung des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet West wurden jedoch im Straßenraum Immissionsbelastungen vom Landesumweltamt berechnet (sogenannte Ampelkarten). Die NOx-Belastung wie auch der PM10-Anteil erreichen aufgrund dieser Datenbasis im Plangebiet an der Prinzenstraße keine nennenswerten Größen. Beide Werte liegen deutlich unter den Grenzwerten der 22. BImSchV. Aufgrund dieser Werte ist davon auszugehen, dass keine gesundheitlich beeinträchtigenden Vorbelastungen der Luft vorliegen. Auch wird das Plangebiet aufgrund seiner Nutzungsstruktur mit einer reinen Wohnbebauung keine bedeutende Zusatzbelastung zur Gesamtsituation mit sich bringen.

6.2.9 Lärmimmissionen

Lärmimmissionen sind im Plangebiet durch die verkehrliche Vorbelastung der nördlich verlaufenden Prinzenstraße/ Friedhofstraße (6.800 Kfz/24h) zu erwarten. Aufgrund der

Blockinnenlage des Gebietes ist aber anzunehmen, dass weder hierdurch noch durch vorhandenes Gewerbe gesundheitliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auch sind keine vom Gebiet ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erkennen.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms des angrenzenden Straßennetzes auf die Wohnnutzung wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt.

Die höchsten Beurteilungspegel finden sich an der straßenseitigen Fassade der unmittelbar an der Prinzenstraße gelegenen bestehenden Bebauung. Dort werden Pegelwerte von maximal 67,6 dB(A) am Tag und 60,3 dB(A) in der Nacht erreicht, wodurch die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein reines Wohngebiet um 8,6 dB(A) am Tag und 11,3 dB(A) in der Nacht deutlich überschritten werden.

Zu weiteren Überschreitungen der Grenzwerte kommt es an der West- und der Ostfassade des nördlichen Baufeldes sowie an der straßenseitigen Begrenzung des nord-östlichen Baufeldes. Dort werden die Grenzwerte der 16. BImSchV im lärmtechnisch sensibleren Nachtzeitraum mit maximal 2,8 dB(A) geringfügig überschritten. Die Fassadenpegel im Innenbereich des B-Plans liegen unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei Neubau oder bei wesentlichen baulichen Änderungen an schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) der bestehenden Bebauung, ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Definiert wird dieser Anspruch in der als Technische Baubestimmung eingeführte Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden dort verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zugeordnet sind. Als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ wird der ermittelte Beurteilungspegel für den mit einem Zuschlag von 3,0 dB(A) angesetzt.

Die zumutbaren Innenpegel werden im Lärmpegelbereich I und II bereits bei Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - eingehalten. Bei Fassaden ab dem Lärmpegelbereich III sind die Wohngebäude mit Lärmschutzfenstern der entsprechenden höheren Schallschutzklasse (SSK) auszustatten. Außerdem sind in diesen Bereichen die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern, welche sich auf der Lärmquelle zugewandten Seite befinden, mit schalldämpfenden Lüftungselementen zu versehen. Alternativ hierzu ist die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern über die lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen bzw. sind die Schlafräume an diese Gebäudeseite zu orientieren. Zusätzlich sind zum Schutz vor Schallimmissionen schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien; Terrassen, Freisitze im Garten etc.) an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Die im Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche III und V sind Bestandteil der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, um den Anwohnern das erforderliche Maß an gesunden Lebensverhältnissen zu ermöglichen. Dagegen sind die Lärmpegelbereiche I und II nicht festgesetzt, da die dafür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an der Fassade, an den Fenstern und an den Dächern dem heute üblichen Baustandard entsprechen.

6.2.10 Baugrund

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde eine orientierende Baugrunduntersuchung durch das Büro AGUS, Bochum, durchgeführt.

Ergebnis

Die im Bereich des Plangebietes festgestellten Baugrundverhältnisse können als „gut“ eingestuft werden. In den Terrassenschichten können geringe und mittlere Lasten setzungsarm abgetragen werden.

Bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Gründungsempfehlungen der Baugrunduntersuchung zu beachten.

6.2.11 Altablagerungen/Altlasten

In Duisburg wurden stadtweite Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten bis in 35 cm Tiefe durchgeführt.

Auf Grundlage dieser Untersuchung muss in weiten Bereichen des Stadtgebietes damit gerechnet werden, dass Schadstoffgehalte vorhanden sind, welche die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Nutzungsformen Kinderspielplätze, Wohngebiete und Hausgärten / Kleingärten überschreiten. Das Plangebiet liegt in einem solchen Bereich.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung durch das Büro AGUS, Bochum, wurden Untersuchungen des Oberbodens zur Klärung des aus der Nutzung als Gärtnerei resultierenden Altlastenverdachts vorgenommen. Ziel war eine Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung.

Aus verschiedenen Bereichen des Plangebietes wurden, differenziert nach verschiedenen Nutzungsbereichen und Oberflächen, mehrere Oberflächenmischproben entnommen und chemisch analysiert.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Ergebnis ließen sich einzelne Bereiche darstellen, in denen auf Grund deutlich erhöhter Schwermetallgehalte im Boden oder in Tragschichtmaterialien vor einer Umnutzung mit Wohnbebauung Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht.

Hierzu zählen insbesondere die Wegeflächen im Bereich der östlich gelegenen Gartenflächen (im Gutachten als „MP 4“ ausgewiesen), die Tragschichtmaterialien im Bereich der wassergebundenen Befestigung zwischen Zufahrt und Gewächshäusern im zentralen nördlichen Bereich der Fläche (MP 9) sowie die wassergebundene Fläche südlich der nordwestlichen Garagenzeile (MP 7). Für diese Bereiche wird eine komplette Auskoffnung der vorliegenden Materialien bis auf die unterlagernden gewachsenen Bodenschichten erforderlich, da die Materialien aufgrund der hohen Schwermetallgehalte für eine Wohnnutzung auf keinen Fall geeignet sind. Durch Wand- und Sohlenbeprobungen ist das zu belegen. Bei der Entsorgung der Materialien ist zu beachten, dass diese teilweise die Zuordnungswerte 2 für Boden / Bauschutt der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall-Liste (LAGA-Liste) überschreiten. In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass die im Gutachten vorgenommene Einstufung der Analyseergebnisse nach den LAGA-Werten nur eine erste Einschätzung abbilden kann; für eine genaue Zuordnung ist eine vollständige Analyse nach LAGA erforderlich, die mehr Parameter als die untersuchten umfasst und statt des Feinkornanteils die Gesamtfraktion der beprobten Materialien berücksichtigt.

Für den Bereich der geschotterten Fläche südlich der Gewächshäuser (MP 10) wird ebenfalls eine Entsorgung empfohlen, da hier einzelne Prüfwerte für die Nutzung „Kinderspielfläche“ in den chemischen Analysen überschritten werden. Zudem stellt Schotter kein geeignetes Substrat für die Anlage von Abstandsgrün- oder Gartenflächen dar. In Abhängigkeit von der geplanten Wohnnutzung im Einzelnen ist die Sanierung

zwingend erforderlich: Da anzunehmen ist, dass in dem Reinen Wohngebiet auch Kinderspiel möglich sein wird (Hausgärten, Grünbereiche zwischen Blockbebauung etc.), ist ein Bodenaustausch bis in eine Tiefe von mind. 0,35cm erforderlich.

Der zentrale Hofbereich war zum Zeitpunkt der Probenahme versiegelt und konnte daher nicht beprobt werden. Archäologische Grabungen fanden in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt statt und wurden durch den Gutachter begleitet; nach Einschätzung des Gutachters kann für den zentralen Hofbereich auf eine nachträgliche Probenahme verzichtet werden. Arbeiten zur Flächenaufbereitung in diesem Bereich müssen allerdings unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden, da auch dort mit belasteten Tragschichtmaterialien gerechnet werden muss, die dann zu separieren und ggf. zu entsorgen sind.

Für die übrigen Bereiche wurde im Hinblick auf die geplante Nutzung „Wohnen“ kein Gefährdungspotential festgestellt. Auch nutzungsbedingte Verunreinigungen durch Pflanzenschutzmittel aus dem früheren Gärtnereibetrieb konnten nicht nachgewiesen werden.

Eine Analyse von Proben aus einer im zentralen Südbereich des Grundstückes gelegenen Bodenmiete (MP 5) zeigt zwar kein Gefahrenpotential für den Fall eines Wiedereinbaus auf der gleichen Fläche; jedoch ist hier zu beachten, dass die Gehalte einzelner Schadstoffe die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten, die für den Einbau von Boden zur Schaffung einer durchwurzelbaren Bodenschicht maßgeblich sind, so dass ein Einbau des Materials aus der Bodenmiete zu diesem Zweck auf einer anderen Fläche nicht zulässig ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es erforderlich ist, dass Arbeiten zur Aufbereitung der Fläche, zur Auskoffnung und Separierung belasteter Materialien nur unter Begleitung durch einen Fachgutachter nach § 18 BBodSchV durchgeführt werden.

6.2.12 Wasser/Wasserwirtschaft

Auskünfte über den Grundwasserstand erteilt die LINEG. Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Um die Versickerungsfähigkeit zu bestimmen wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.

Die Versickerungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer auf den Privatflächen zu errichten und durch diese zu unterhalten. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind in der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

6.2.13 Natur und Landschaft

Die gewerbliche Nutzung als Gärtnerei bestimmte über einen langen Zeitraum das Erscheinungsbild des Planungsbereichs. Durch die geplante Realisierung eines neuen Wohngebietes, kann eine seit Jahren brachliegende, innerstädtische Entwicklungsfläche reaktiviert werden und so dem fortwährenden Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Die geplante Bebauung fügt sich im Hinblick auf ihre Gestaltung in die vorhandene Bebauung ein. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein Höchstmaß beschränkt, um einen verträglichen Übergang zu der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung sicherstellen zu können. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden nicht erwartet.

Da das Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB „im beschleunigten Verfahren“ durchgeführt wird, ist kein landschaftspflegerischer Beitrag zu erbringen.

Das Büro AGUS, Bochum, führte im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung eine Einschätzung des Vorkommens planungsrelevanter Arten für den Planungsbereich durch.

Ergebnis

Es konnten in botanischer und zoologischer/ornithologischer Hinsicht keine planungsrelevanten Arten gefunden werden.

Für Amphibien und Reptilien ist das Gebiet aufgrund der isolierten Insellage und mangelnder Habitatsigenschaften nicht geeignet. Fledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Der gesamte Planungsbereich befindet sich im Besitz der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR. Es werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung durch das Bebauungsplanverfahren ausgelöst.

8 Flächenbilanz

Entsprechend den Festsetzungen von Flächen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:

Fläche des Geltungsbereichs -----	8.874 m ²
Wohnbaufläche-----	7.163 m ²
davon überbaubar -----	3.009 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche-----	1.579 m ²
Private Verkehrsfläche-----	131 m ²

9 Kosten

Die Wirtschaftsbetriebe Duisburg sind Eigentümer des gesamten Planungsbereichs. Alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten werden von den Wirtschaftsbetrieben Duisburg übernommen.

10 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- agus Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b. R.
Orientierende Boden- und Versickerungsuntersuchung, November 2009
- agus Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b. R.
Orientierende Baugrundgutachten, Dezember 2009
- agus Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b. R.
Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung, Juli 2010
- Freies Institut für angewandte Kulturwissenschaften, Umkirch und Kerpen
Bericht über die archäologische Sachstandsermittlung, Februar 2010
- Stadt Duisburg, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Generelle Stadtplanung
Schalltechnische Untersuchung

11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

11.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Rat der Stadt hat mit der DS 06-0733 am 12.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1071 -Hochheide- beschlossen.

Am 30.06.2006 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1071 – Hochheide – Prinzenstraße bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) fand am 30.08.2007 statt. (DS 07-1085). Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Ein Scopingtermin im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB zur Erfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt fand am 31.05.2007 statt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1071 –Hochheide- wurde zunächst gemäß § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Mit Beschluss zur öffentlichen Auslegung vom 30.05.2011 (DS 11-0561) ist das Verfahren gemäß § 13 a BauGB umgestellt worden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist entsprechend der Bekanntmachung vom 15.08.2011 in der Zeit vom 23.08.2011 bis 23.09.2011 einschließlich durchgeführt worden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB ist entsprechend der Bekanntmachung vom 15.10.2012 in der Zeit vom 22.10.2012 bis 22.11.2012 einschließlich durchgeführt worden.

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.03.2013 (DS 13-0147) gefasst.

Die Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 23.08.2011 bis 23.09.2011 eines an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn ist im Zuge der abschließenden Abwägung über die Stellungnahmen versehentlich nicht berücksichtigt worden. Da dem Satzungsbeschluss somit keine vollständige und sachgerechte Abwägung zugrunde lag, wurde dieser aufgehoben.

11.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

11.2.7 Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Scoping wurden folgende Hinweise gegeben:

- Eine gutachterliche Untersuchung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohnnutzung ist notwendig
- Eine Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten gemäß der Bundesbodenschutzverordnung
- Aufgrund der vorherigen Nutzung ergibt sich ein Altlastenverdacht, eine Gefährdungsabschätzung ist erforderlich
- Ein Versickerungsgutachten ist zu erstellen
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche.

11.2.8 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgebracht:

11.2.9 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde zu folgenden Aspekten Äußerungen vorgebracht:

- Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet in der Vergangenheit
- Freizuhaltende Flächen für den Feuerwehr- und Rettungsdienst in der öffentlichen Verkehrsfläche
- Maßnahmen zur Luftreinhaltung
- Umgang mit Versorgungsleitungen
- Erweiterung des Geltungsbereichs und einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche

Nach Einarbeitung der vorgebrachten Stellungnahmen stellte die Eigentümerin des Grundstücks den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanentwurfs, da ein Investor einen Bebauungsvorschlag unterbreitet hat, der an einigen Stellen hinsichtlich der ursprünglich angestrebten Bebauungsdichte von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes abweicht.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und die Aktualisierung der Planzeichnung machen eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung.

11.2.10 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gleichzeitig erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde zu folgenden Aspekten Äußerungen vorgebracht:

- Rodung von Gehölzen und Entfernen von Brombeergestrüpp

12 Anlagen

Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen
Hinweise

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den Reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) und Ziffer 2 (Anlagen für soziale Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Der private ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen

3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß (DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) entsprechend der dargestellten Lärmpegelklassen (LP III und LP V) erreichen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten.

Gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung ergeben sich bei üblichen Verhältnissen in Wohnhäusern von etwa 40% Fenster- zu 60% Wandfläche folgende Schalldämmwerte für die Wand und für die Fenster:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$	erf. $R'_{w,Wand}$	erf. $R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster (SSK)*
xxxx LP III xxxx	35 dB	40 dB	30 dB	2
xxxx LP V xxxx	45 dB	50 dB	40 dB	4

* Schallschutzklasse nach VDI 2719 –Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen-

Wenn aufgrund von Abschirmungen und dergleichen nachweislich und dauerhaft höher oder geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Mindestdämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren müssen daher die konkreten Anforderungen an den Schallschutz der Fenster und anderer Außenbauteile durch Gutachten nachgewiesen werden. Dabei sind die Lage des zu schützenden Gebäudes, mögliche Abschirmwirkungen sowie eine besondere Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) bei der Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung zu berücksichtigen. Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte beziehungsweise ein Reihenhaus als ein Wohngebäude definiert ist.

Hinweise

1. Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Gerdt (Anlage der LINEG). Die Entwässerung des Areals wird im Mischsystem erfolgen. Das Schmutzwasser sowie das belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sind über die öffentliche Mischkanalisation abzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer auf den Privatflächen zu errichten und durch diese zu unterhalten.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung ist die Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung § 8 Abs. 5 der Stadt Duisburg auch bei der Grundstücksgestaltung (z. B. Einfahrten, Abgänge, Eingänge, Lichtschächte etc.) zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach der DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Bei Nichtbeachtung der Höhe der Rückstauenebene und den Bestimmungen zur Rückstausicherung ist die Haftung für Schäden durch die Stadt ausgeschlossen.

2. 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 Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 62-3) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu belassen.
3. Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH ist zu beachten.
4. Im Plangebiet sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.
5. Das Roden von Gehölzen einschließlich des Entfernens des Brombeergestrüpps ist ausschließlich in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig. Sollte die Entfernung der Gehölze aus wichtigem Grund außerhalb dieser Zeit erforderlich werden, ist das Plangebiet vor Rodungsbeginn durch einen faunistischen Gutachter auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Die Arbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn gutachterlich ein aktueller Nicht-Nachweis vorliegt.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1071 -Hochheide-.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 08.07.2013 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 09.07.2013

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Trappmann



