

## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 1145 – Buchholz –, Grazer Straße**

**für einen Bereich zwischen Grazer Straße, Sudetenstraße, Burgenlandstraße  
sowie den südlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Grazer Straße 62 und Bur-  
genlandstraße 16**

## **Gliederung:**

### **1. Abgrenzung des Geltungsbereiches / Gegenwärtige Nutzungsstruktur**

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **3. Vorgaben und Bindungen**

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

3.3 Sonstige Fachplanungen

### **4. Verfahren nach § 13 a BauGB**

### **5. Städtebauliches Konzept / Planungsrechtliche Festsetzungen**

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Bauweise, Höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgrößen

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

5.6 Örtliche Bauvorschriften/ Gestalterische Festsetzungen

### **6. Verkehrliche Erschließung**

### **7. Ver- und Entsorgung**

### **8. Umweltauswirkungen/-verträglichkeit**

8.1 Verkehrslärm

8.2 Schädliche Bodenveränderungen

8.3 Artenschutz

### **9. Flächenbilanz**

- 10. Kosten**
- 11. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
- 12. Gender Mainstreaming**

## **1. Abgrenzung des Geltungsbereiches / Gegenwärtige Nutzungsstruktur**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Süd im Ortsteil Buchholz. Es ist entlang der vorhandenen Straßen mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Der Innenbereich wird sowohl als Bauland als auch als Gartenland genutzt.

Dieser Bebauungsplan wird für einen Bereich zwischen Burgenlandstraße, Sudetenstraße und Grazer Straße sowie den südlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Grazer Straße 62 und Burgenlandstraße 16 aufgestellt.

Er umfasst somit nur einen Teilbereich des gesamten Blocks zwischen Kärntener Straße, Burgenlandstraße, Sudetenstraße und Grazer Straße. Dieser lässt sich in drei sehr unterschiedlich geprägte Bereiche aufteilen, von denen nur für den südlichen Teil ein Planerfordernis besteht.

Die unterschiedliche Prägung der einzelnen Bereiche ergibt sich zum Einen aus der Erschließungssituation und zum Anderen aus der Art der Bebauung. Der nördliche Blockbereich wird durch eine private Erschließungsstraße, die zwischen der Grazer Straße und der Burgenlandstraße parallel zur Kärntener Straße verläuft, vom südlichen Blockbereich abgetrennt. Die Bebauung an der Kärntener Straße stellt keine typische Blockrandbebauung dar. Vielmehr handelt es sich hier um Geschosswohnungsbau, wobei die Gebäude in Zeilen zur Kärntener Straße hin ausgerichtet sind. Die gesamte Fläche ist bis zur privaten Erschließungsstraße baulich geprägt. Eine weitere Nachverdichtung ist hier nicht möglich. Insofern besteht hier kein bauleitplanerischer Handlungsbedarf und somit keine Notwendigkeit, diese Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Der südlich an die private Erschließungsstraße anschließende mittlere Bereich des Baublocks weist eine gänzlich andere Nutzungsstruktur auf. So dominieren hier Ein- und Zweifamilienhäuser, die relativ nah an der Grazer Straße bzw. der Burgenlandstraße gebaut worden sind. Der Bereich zwischen der straßenseitigen Bebauung an diesen beiden Straßen ist mit Ausnahme einer kleinen Nebenanlage gänzlich von Bebauung freigehalten und wird als Gartenfläche genutzt. Da dieser Zustand bestehen bleiben soll, besteht hier kein Erfordernis zur Ordnung oder Entwicklung.

Der hieran angrenzende, eingangs als Geltungsbereich beschriebene, südliche Bereich des Baublocks ist im Gegensatz zu den zuvor beschriebenen Flächen baulich verdichtet und verkehrlich vorbelastet. Zwei Gebäude an der Grazer Straße stehen deutlich weiter von der Straße zurück als im nördlich angrenzenden Bereich und weiten die faktisch vorhandene überbaubare Grundstücksfläche durch Verschiebung der hinteren Baugrenze auf. Der Innenbereich weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad in Form von Garanhöfen auf. Diese sind bereits durch insgesamt sechs Erschließungsstiche über private Grundstücke verkehrlich angebunden.

Aufgrund dieser baulichen und verkehrlichen Vorprägung ist es erforderlich, diesen südlichen Bereich des Baublocks planerisch zu ordnen und zu entwickeln.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Duisburg verfolgt das städtebauliche Ziel, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Darüber hinaus soll auch die Siedlungstätigkeit in den Siedlungsrandbereichen zugunsten einer Innenentwicklung reduziert werden.

In Anlehnung daran besteht das Ziel dieses Bebauungsplanes darin, die Hinterlandbebauung im Bereich des Geltungsbereichs zu ordnen, die Erschließung zu sichern und gleichzeitig durch die Ausweisung neuer Bauflächen eine behutsame Nachverdichtung zu erreichen.

## **3. Vorgaben und Bindungen**

### 3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP 99 für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Duisburg in der aktuellen Fassung von 1994 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt und entspricht somit den landesplanerischen Zielsetzungen.

### 3.3 Sonstige Fachplanungen

Die Belange sonstiger Fachplanungen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

## **4. Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Baugesetzbuch wurde mit Inkrafttreten am 1. Januar 2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte“ geändert. Zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben – vor allem im Hinblick auf Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung – wurde das Planungsrecht für Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt. Kernpunkt der Gesetzesänderung ist die Einführung des „vereinfachten Verfahrens“ (beschleunigten Verfahrens) zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Buchholz. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplans besteht darin, die Hinterlandbebauung im Bereich des Geltungsbereichs zu ordnen, die Erschließung zu sichern und gleichzeitig durch die Ausweisung neuer Baufläche eine behutsame Nachverdichtung zu erreichen. Die zulässige Grundfläche liegt – schon aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs (ca. 1,2 ha) – deutlich unter 20.000 qm. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang in Aufstellung. Durch die vorgesehene Nachverdichtung sollen neue Wohngebäude entstehen, die we-

der nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) noch nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge haben. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen keine Anhaltspunkte (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Dieser Bebauungsplan trägt durch seine Zielsetzung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Da somit zusammenfassend die Voraussetzungen für eine Anwendbarkeit des § 13 a BauGB in diesem Bauleitplanverfahren erfüllt sind, findet das Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung.

Im Zuge dieses Verfahrens wird von der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB, einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen. Gemäß § 13 a (2) Satz 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

## **5. Städtebauliches Konzept / Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt inmitten einer rein wohnbaulich genutzten Bestandsbebauung. Um den Gebietscharakter planungsrechtlich zu sichern und auf Dauer zu bewahren, sieht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes vor, den gesamten Planbereich als reines Wohngebiet (WR- Gebiet) festzusetzen.

Die Zweckbestimmung eines reinen Wohngebietes (WR) macht dabei deutlich, dass an das Gebiet besondere Anforderungen hinsichtlich seiner Planung gestellt werden, um dem Gebietscharakter zu entsprechen und ihn auf Dauer zu gewährleisten. Insbesondere wird dem Umgang mit Lärmimmissionen eine besondere Bedeutung zu teil.

Da eine Hinterlandbebauung i. d. R. bodenrechtliche Spannungen auslöst, ist es erforderlich, bei den Festsetzungen zwischen der neu hinzukommenden Hinterlandbebauung und der bestehenden Blockrandbebauung zu differenzieren. Daher trifft dieser Bebauungsplan für das reine Wohngebiet horizontal differenzierte Festsetzungen. Die im Hinterland hinzukommende Bebauung hat in einem stärkeren Maße auf die umgebende Bebauung Rücksicht zu nehmen als die bereits bestehende Blockrandbebauung.

Reines Wohngebiet (WR I):

Das WR I- Gebiet umfasst das Hintergelände des unter Punkt 1 beschriebenen südlichsten Teil des Baublocks. Es weist im Vergleich zu dem direkt nördlich angrenzenden Hin-

terlandes einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Ziel ist es, dieses Areal durch eine behutsame Nachverdichtung neu zu ordnen und zu entwickeln. Das Konzept sieht hier vier Baufelder für eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern mit einer privaten inneren Erschließung von der Grazer Straße aus vor.

Da dem Umgang mit Lärmimmissionen hier eine besondere Bedeutung beigemessen wird, werden jegliche andere Nutzungen als Wohnen im WR I- Gebiet als nicht zulässig festgesetzt. Gleiches gilt für die ansonsten in WR- Gebieten allgemein zulässigen Räume für freie Berufe.

Die Zulassung anderer Nutzungen wie z.B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs oder Anlagen für soziale Zwecke ist auch nicht erforderlich, da diese in ausreichendem Umfang in der näheren Umgebung (Bereich Münchener Straße, Lindauer Straße, Norbert Spitzer Platz) vorhanden sind.

Die Festsetzungen zur Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten beschränken sich auf den Bereich des WR I- Gebietes, da die bestehende Blockrandbebauung im Plangebiet möglichst nur geringfügig eingeschränkt werden soll (siehe textl. Festsetzungen).

Reines Wohngebiet (WR II):

Das WR II- Gebiet umfasst die westliche, südliche und östliche straßenseitige Bebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Wesentliches Ziel ist hier die planungsrechtliche Sicherung des maximal zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhausbestandes.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) , Geschossflächenzahl (GFZ)

Für den gesamten Planbereich wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit diesem Wert wird das nach § 17 (1) BauNVO regelmäßig einzuhaltende Höchstmaß für WR- Gebiete ausgeschöpft. Eine maximal zulässige Geschossflächenzahl setzt dieser Bebauungsplan nicht fest, da die bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Anzahl an Vollgeschossen sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ausreichend geregelt ist.

Anzahl an Vollgeschossen und maximale Höhe baulicher Anlagen

Um das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung im Hintergelände erreichen zu können enthält dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Dementsprechend ist im WR I- Gebiet maximal ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe der Gebäude von 41,50 m über NHN zulässig. Demgegenüber sind im WR II- Gebiet (straßenseitige Bebauung) entsprechend der dort vorhandenen Bestandsbebauung maximal zwei Vollgeschosse und maximale Firsthöhen von 44,00 m über NHN zulässig

## 5.3 Bauweise, Höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgrößen

Ferner wird zur Verhinderung einer – aus einer zu hohen Nachverdichtung resultierenden - erhöhten Anzahl an Verkehrsbewegungen für das WR I- Gebiet eine Bauweise in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern mit höchstens einer Wohneinheit je angefan-

gene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass hier insgesamt maximal 8 Wohneinheiten, also auch eine geringe Zahl an Verkehrsbewegungen, entstehen können. Einen Beitrag dazu leistet auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für diesen Bereich (für Einzelhäuser mind. 400 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften mind. 200 m<sup>2</sup>).

Für das WR II- Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch ohne die Beschränkungen hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen sowie der Mindestgrundstücksgrößen.

#### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen im WR II- Gebiet sind, um den Bestand in seinen Entwicklungsmöglichkeiten möglichst wenig einzuschränken, relativ weit gefasst worden. Zur Erhaltung der Vorgartenbereiche entlang der Burgenland- und Sudetenstraße werden die straßenseitigen Baugrenzen entsprechend den vorhandenen Bauflichtungen festgesetzt. Auch der Straßenraum der Grazer Straße wird bis auf wenige Ausnahmen von Vorgärten geprägt. Die straßenseitige Baugrenze wird daher auch hier 4 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt.

Im WR I- Gebiet sind die Baugrenzen relativ eng gezogen worden, so dass insgesamt vier einzelne Baufelder festgesetzt sind. Gemeinsam mit der ausschließlichen Zulassung von Einzel- und/oder Doppelhäusern, soll durch die relativ eng gezogenen Baugrenzen eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden.

Um den Anforderungen an eine behutsame Nachverdichtung Rechnung zu tragen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenflächen frei zu halten, sind Stellplätze und Garagen im WR I- Gebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem umbauten Raum von über 30 m<sup>3</sup> sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen mit einem umbauten Raum von weniger als 30 m<sup>3</sup> sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll der etwaige Bau eines kleinen Garten- oder Gerätehäuschen oder einer ähnlichen baulichen Anlage bis zu einer bestimmten Größe ermöglicht werden. Abgesehen davon hat sich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im WR I- Gebiet ausschließlich in den dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen zu konzentrieren.

Diese hohen Anforderungen gelten nicht für die Bestandsbebauung im WR II- Gebiet. Da der Blockrandbereich weniger sensibel ist als der Blockinnenbereich, sind hier sowohl Stellplätze und Garagen / Carports als auch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im WR I- Gebiet wird, ausgehend von der Grazer Straße, eine private Erschließungsstraße als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Es er-

folgt eine Nutzungsberechtigung zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Not- und Rettungsfahrzeuge.

Die geplante Straße soll nach der Errichtung nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden, sondern privat verbleiben. Das heißt, dass die zukünftigen Anlieger auch für die Straßenreinigung und – unterhaltung zuständig sein werden.

Die bestehende Erschließung des am nördlichen Rand des Plangebiets gelegenen – im Bebauungsplan künftig als „Fläche für Gemeinschaftsanlagen –Garagen- für das anliegende WR II- Gebiet“ festgesetzt - Garagenhofes wird planungsrechtlich ebenfalls durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Not- und Rettungsfahrzeuge gesichert.

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften/ Gestalterische Festsetzungen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Quartiers und im Hinblick auf eine harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien auch in gestalterischer Hinsicht einzuhalten. daher werden für den Bereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) erlassen.

### - Dachformen der Gebäude

In Anlehnung an den Bestand und der näheren Umgebung werden für den gesamten Geltungsbereich als Dachform Satteldächer festgesetzt.

### - Einfriedungen

Für das WR I- Gebiet wird festgesetzt, dass im Bereich der Vorgärten als Abschluss des Grundstückes zur privaten Erschließungsfläche keine Einfriedigungen errichtet werden dürfen. Damit wird gewährleistet, dass die Straßenräume optisch nicht weiter eingeengt werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind die an die privaten Erschließungsflächen angrenzenden Gartenbereiche.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

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

Die innere Erschließung erfolgt wie unter Punkt 5.5 dargelegt über private Erschließungsanlagen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser muss über die Kanalisation abgeführt werden. Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entsorgung wird durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gesichert.

Das von den Gebäuden und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein- Westfalen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit in dem Bebauungsplangebiet ist vor Baubeginn durch ein hydrogeologisches Gutachten überprüfen zu lassen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **8. Umweltauswirkungen/-verträglichkeit**

Wie unter Punkt 4 dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Demnach sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Des Weiteren gelten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich dieser zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist demnach nicht erforderlich.

Dennoch wurde im vorliegenden Fall hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen, schädlicher Bodenveränderungen und des Artenschutzes entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargelegt

### **8.1 Verkehrslärm**

Nach dem das Oberverwaltungsgericht NRW mit Urteil vom 13.06.2013 den Bebauungsplan auf Grund fehlerhafter Lärmschutzfestsetzungen für unwirksam erklärt hat, wurde seitens der Stadt Duisburg, zur Fehlerbehebung des Bebauungsplanes im Zuge des Ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB, ein neues Verkehrslärmgutachten in Auftrag gegeben.

Die auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1145 – Buchholz – einwirkenden Geräuschimmissionen sind ausschließlich durch Straßenverkehr bedingt.

Die Hinterlandgrundstücke sind durch zahlreiche Erschließungsstiche in den Blockinnenbereich bereits heute mit Verkehrslärm belastet. Im Norden befindet sich ein größerer Garagenhof (10 Garagen) sehr tief im Blockinnenbereich. Direkt östlich der Hinterlandgrundstücke grenzen Garagen direkt an. Auch hier reicht der Erschließungsstich weit in den Blockinnenbereich hinein.

Der für die Erschließung vom reinen Wohngebiet WR I geplante Erschließungsstich existiert bereits heute. So befinden sich zwischen den Gebäuden Grazer Straße 54 und 58 zwei Erschließungsstiche. Der südliche endet in einem Garagenhof (5 Garagen) im Blockinnenbereich. Der nördliche erschließt die hinter dem Gebäude Grazer Straße 58 gelegenen 2 Garagen und 2 Stellplätze. Da dieser Bereich bereits heute eine verkehrliche Vorbelastung aufweist, wurde die Erschließung des reinen Wohngebiets WR I in diesem

Bereich vorgesehen. Die übrigen, noch nicht oder nicht in diesem Maße von Verkehr belasteten Teile des Blockrandbereichs werden dadurch kaum bzw. gar nicht beeinträchtigt. Daher soll die bestehende Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile aufgenommen werden und die Erschließung der Grundstücke im reinen Wohngebiet WR I konzentriert über nur einen einzigen Erschließungsstich erfolgen - an einer Stelle, an der schon jetzt eine verkehrliche Vorbelastung vorhanden ist. Durch die Konzentration der Erschließungsstiche an einer Stelle ist kein Grundstück an drei Seiten von Lärm umgeben.

Für die Eigentümer der Hinterlandgrundstücke entsteht nach Aussage des neuen Lärmgutachtens durch die Entwicklung des reinen Wohngebiets WR I (max. 8 Wohneinheiten) zwar eine minimale Mehrbelastung an Verkehr (maximal 42 Fahrten am Tag). Die Zunahme der Verkehrsgeräusche im Innenbereich beträgt jedoch lediglich maximal zwischen 0,8 dB(A) nachts und 1,1 dB(A) tags und kann dadurch vernachlässigt werden.

Die höchsten Lärmbelastungen finden sich im Plangebiet an den straßenseitigen Fassaden der Häuser entlang der Grazer Straße. Dort liegen an den straßenseitigen Fassaden Beurteilungspegel von 59,0 dB(A) am Tag und 51,0 dB(A) in der Nacht vor. Damit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau für ein reines Wohngebiet um bis zu 9 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitungen bestehen bereits im Bestand und sind nicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes zurückzuführen.

Aufgrund dieser Belastungssituation und um die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen, werden im Bebauungsplan passive Schutzmaßnahmen - entsprechend den Vorgaben der aktuellen schalltechnischen Untersuchung - vor Verkehrslärm festgesetzt (Siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung und Punkt 5 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan).

Zusätzlich wird aufgrund der besonderen Situation innerhalb der Nachtzeiten in diesem Bereich, zum Schutz der Bewohner, ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach empfohlen wird, auch außerhalb des Lärmpegelbereichs III in Schlafräumen und Kinderzimmern die Fenster, die nach Osten in Richtung A 59 ausgerichtet sind, mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, sofern diese Räume keine Fenster auf einer lärmabgewandten Seite aufweisen, über die eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

## 8.2 Schädliche Bodenveränderungen

Das Plangebiet wurde aufgrund des gebietsüberschreitenden Verdachtes auf schädliche Bodenveränderungen durch Staubniederschlag untersucht.

Die im Oberboden der Hausgärten nachgewiesenen Gehalte an Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen unterschreiten die Prüfwerte der BBodSchV für die Nutzungsform „Wohngebiet“. Größtenteils werden ebenso die Prüfwerte für die Nutzungsform „Kinderspielflächen“ eingehalten. Lediglich bei der Probe MP 5 (10-35 cm) wurde mit 210 mg/kg der Wert für Blei (200 mg/kg) überschritten. Der für das Duisburger Stadtgebiet abgeleitete, gebietsbezogene Beurteilungswert für Blei

von 400mg/kg wird jedoch deutlich unterschritten. Demzufolge besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden – Nutzpflanze – Mensch ergaben die Untersuchungen zur Pflanzenverfügbarkeit größtenteils nur geringe verfügbare Cadmiumgehalte. Der Maßnahmenwert der Bundesbodenschutzverordnung (0,04 mg Cd/kg) wurde jedoch in einem Fall erreicht. Ein Anbau von Nutzpflanzen sollte daher im Plangebiet nur eingeschränkt erfolgen.

Ein entsprechender Hinweis ist in dem Bebauungsplan aufgenommen worden (siehe Hinweis Nr. 5 im Bebauungsplan).

Da für das gesamte Stadtgebiet bereits Anbau- und Verzehrsempfehlungen ausgesprochen wurden, sind weiterführende Maßnahmen im Hinblick auf den Wirkungspfad „Boden-Pflanze“ nicht erforderlich.

### 8.3 Artenschutz

Zur Erfassung etwaiger artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet sowie zur Beschreibung eventuell notwendig werdender Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität wurde seitens der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet e.V. eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass im Plangebiet der Nachweis artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht erbracht werden konnte. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht erforderlich.

## **.9. Flächenbilanz**

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

<u>Gesamtfläche</u>	ca. 12.183 m <sup>2</sup>
davon	
- überbaubare Flächen	ca. 4.411 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubare Flächen	ca. 7.772 m <sup>2</sup>

## **10. Kosten**

Die Honorarkosten für die artenschutzrechtliche Vorprüfung in Höhe von 737,70 € wurden bereits im Februar 2011 beglichen. Mit darüber hinausgehenden Kosten für die Stadt Duisburg ist nicht zu rechnen.

## **11. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NW erfolgte am 07.04.2011 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd. Über diese Veranstaltung wurde eine Niederschrift angefertigt. Es wurden Anregungen vorgebracht, die nachfolgend kurz zusammengefasst werden:

Nach Ansicht der BürgerInnen bestehe keine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, da niemand die Absicht habe im Hinterland zu bauen. Der Plan diene, wie bereits der Bebauungsplan Nr. 1048 zuvor, einzig und allein der nachträglichen Legalisierung der Häuser Grazer Straße 58 a bis c.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat 2001 die auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilten Baugenehmigungen für die genannten Häuser zwar aufgehoben, in den Urteilsgründen jedoch ausgeführt, dass dies nicht bedeute, dass eine Bebauung des Blockinnenbereichs auf keinen Fall möglich sei. Die Stadt habe die Möglichkeit, wenn sie hier eine weitere Bebauung ermöglichen wolle, dies durch Aufstellung eines Bebauungsplanes tun.

Da der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die Hinterlandbebauung im Bereich des Geltungsbereiches zu ordnen, die Erschließung zu sichern und gleichzeitig durch die Ausweisung neuer Bauflächen im Hintergelände großer Grundstücke Freiflächen im Außenbereich zu schonen, ist der Plan unter städtebaulichen Gesichtspunkten durchaus gerechtfertigt. Im Übrigen liegt aktuell ein Antrag für die Errichtung eines Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich vor.

## **12. Gender Mainstreaming**

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die „Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit“, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses.

Dieser Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1145 – Buchholz -,  
Grazer Straße

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im  
Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 07.04.2014 vom Rat der  
Stadt beschlossen.

Duisburg, den 28.04.2014

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**Trappmann**

