

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1080 -Dellviertel- „Wohnen am Bönigerpark“



Stand: Satzungsbeschluss

gem. § 10 Abs. 3 BauGB / 16.09.2015

Planverfasser

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annosstraße 75
45130 Essen
mail@ash-planung.de

Tel.: 02 01 / 860 70 0
Fax 02 01 / 860 70 50
www.ash-planung.de



AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGS-
GESELLSCHAFT MBH KÖLN

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH Köln
Zweigstelle Essen
Kronprinzenstraße 9
45 128 Essen

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

DUISBURG
am Rhein

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	4
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	4
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
2.	Situationsbeschreibung	6
2.1	Lage des Plangebietes.....	6
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	6
2.2.1	Städtebauliche Struktur	6
2.2.2	Verkehr.....	6
2.2.3	Grün- und Freiraumstruktur.....	7
2.2.4	Sozialstruktur.....	7
2.2.5	Altlasten	7
2.2.6	Bergbau.....	8
2.2.7	Lärm	8
2.2.8	Kampfmittel	8
3.	Vorgaben und Bindungen	9
3.1	Übergeordnete Planung	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Fachplanungen.....	9
3.3.1	Handlungskonzept WohnVision Duisburg	9
3.3.2	Das Projekt Duisburg2027	10
3.4	Gender Mainstreaming.....	10
4.	Städtebauliche Konzeption.....	12
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	12
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr.....	13
4.3	Grün- und Freiraumkonzept	14
4.4	Infrastruktur	15
4.5	Entwässerung.....	15
4.6	Denkmalschutz.....	15
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	16
5.1	Geltungsbereich	16
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 1 (6) BauNVO).....	16
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	16
5.2.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)...	21
5.2.4	Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten	21
5.2.5	Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	22
5.2.6	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO).....	22
5.2.7	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	23
5.2.8	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB).....	23
5.2.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	23
5.2.10	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	23
5.2.11	Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB..	23
5.3	Örtliche Bauvorschriften	24

5.4	Hinweise.....	25
6.	Umweltbelange.....	27
6.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	27
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	29
6.3	Schutzgut Boden	30
6.4	Schutzgut Wasser	31
6.5	Schutzgut Luft	32
6.6	Schutzgut Klima	33
6.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	34
7.	Bodenordnende Maßnahmen.....	36
8.	Flächenbilanz	37
9.	Kosten.....	38
10.	Gutachten	39
11.	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses	40
11.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	40
11.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	40
11.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	40
11.2.2	Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung	41

TEIL A - Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum mit großzügigen Grünflächen in einer innenstadtnahen Lage durch die Nachnutzung einer Gewerbebrache.

Die Stadt Duisburg benötigt zusätzliches Wohnbauland. Es ist Ziel des Bebauungsplanes mit der Wiedernutzbarmachung von zentralen und integrierten Flächen einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes mit vorwiegend Einfamilienhäusern auf innerstädtischen Flächen zu schaffen.

Das Grundstück des ehemaligen Betriebshofes, das am Rande des lebendigen innerstädtischen Dellviertels gelegen ist, erfüllt diese Voraussetzung bestens. Das Plangebiet ist in die gewachsene Quartiersstruktur eingebunden und öffnet sich großflächig gen Süden zum Böningerpark.

Der neue Eigentümer, die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, beabsichtigt auf den Flächen des ehemaligen Betriebshofes der Wirtschaftsbetriebe Duisburg (WBD) an der Johanniterstraße eine sich in das innerstädtische Umfeld einfügende neue Wohnbebauung zu realisieren.

Mit der Planung einer hochwertigen Wohnbebauung wird auf der bisher brachliegenden Fläche eine standortverträgliche Nachfolgenutzung gesichert und somit der Stadtteil gestärkt.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der Planbereich umfasst ausschließlich die Flächen des ehemaligen Betriebshofes der WBD. Bestandsgebäude in den Randlagen des Plangebietes sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Für die beabsichtigte Planung besteht derzeit weder nach § 30, 34 noch § 35 eine planungsrechtliche Zulässigkeit.

Da die vorgesehene bauliche Entwicklung neuer Wohngebiete zurzeit nicht auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes umsetzbar ist, ist die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1080 –Dellviertel „Wohnen am Böningerpark“ erforderlich.

Der Rat der Stadt Duisburg hat bereits am 12.12.2005 einen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens Nr. 1080 gefasst, dieser wurde am 30.12.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Am 27.04.2015 hat der Rat der Stadt Duisburg einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst, dadurch wurde eine Verkleinerung der Plangebietes sowie die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

Verfahrensstand und Verfahrensart

Mit der zentralen und in den Stadtteil integrierten Lage des Plangebietes ist die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB („Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“) möglich, da hierfür alle Vorgaben erfüllt sind. Dieses ist gegeben, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage, der aufgegebenen Nutzung auf der Fläche und der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 1080 ist diese Voraussetzung gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt.

Liegt die festgesetzte zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Im vorliegenden Fall beträgt weder die Größe des Plangebiets noch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mehr als 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

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

Der förmliche Beschluss zur Durchführung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB wurde parallel zum Beschluss der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans dem Rat der Stadt Duisburg zur Entscheidung vorgelegt.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen des aufzustellenden Bebauungsplanes sind die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Form von Eigenheimen, insbesondere für Familien mit Kindern, und die Bereitstellung von Wohnbauflächen für zuzugswillige Bürger.

Weiterhin ist als wesentliche Auswirkung die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche zu nennen, die zudem derzeit nicht zugänglich und damit als Fremdkörper nicht in den umgebenden Siedlungsbereich integriert ist.

Mit der Umsetzung der Planung geht zudem eine Entsiegelung der Betriebshofffläche einher. In der direkten Nachbarschaft zum Böningerpark wird im Plangebiet eine Erweiterung des Parks mit der Realisierung der Planung ermöglicht.

Für das Umfeld trägt die Umsetzung der Maßnahme zur Stärkung der bestehenden Infrastruktur und der Aufwertung des Stadtteils sowie zur Einwohnerstabilisierung bei.

Durch die Planung geht eine übliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den bestehenden Straßen einher. Mit einer geteilten Anbindung des Plangebietes werden die Mehrverkehre auf unterschiedliche, angrenzende Sammelstraßen verteilt, wodurch die Mehrverkehre als nicht wesentlich einzustufen sind.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1080 –Dellviertel- „Wohnen am Böningerpark“ liegt am südlichen Rand des innerstädtisch gelegenen Dellviertels in einem städtisch geprägten Wohnviertel mit hoher Lebensqualität, teilweise historischer Bausubstanz und guter Infrastruktur. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2005 ist der Geltungsbereich auf die ehemaligen Betriebsflächen der Wirtschaftsbetriebe Duisburg reduziert werden, da sich für die angrenzende bestehende Bebauung kein Regelungsbedarf ergibt.

Das Plangebiet ist über die Johanniter- und Musfeldstraße erreichbar. Über die Friedenstraße ist in kurzer Entfernung das Stadtzentrum von Duisburg zu erreichen.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen im Plangebiet werden derzeit nicht genutzt und sind als Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges zu bezeichnen. Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Betriebshofes der WBD mit den Flurstücken 94, 99, 264 und 304.

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Die unmittelbare Umgebungsbebauung besteht aus überwiegend straßenbegleitender Randbebauung teils mit einer Durchmischung von Wohnen mit Kleingewerbe und geringen Anteilen von Einzelhandel. Jenseits der Johanniterstraße schließen sich mehrgeschossige Wohngebäude mit großzügigen Grünflächen an. Die Nachbarschaft des Plangebietes wird ebenfalls geprägt durch die Einzelgebäude des Mercator-Gymnasiums und des Altenheimes an der Musfeldstraße sowie der griechisch-orthodoxen Kirche an der Johanniterstraße. Die vorhandene Bebauung, angrenzend an das Plangebiet ist überwiegend III-geschossig und löst sich gen Westen in eine offene Struktur aus Stadtvillen mit großen, baumbestandenen Grundstücken auf. Im Süden schließt der Böningerpark an, der die Lagequalität des Plangebietes nachhaltig bestimmt.

Nach bereits durchgeführtem Abbruch der nicht werthaltigen, vorhandenen Gebäudesubstanz des Betriebshofes im Inneren des Quartiers, die bisher das Grundstück auch zum Park abriegelte, ergeben sich für das Plangebiet keine wesentlichen sonstigen baulichen Restriktionen.

2.2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Musfeld- im Westen und die Johanniterstraße im Osten in die städtische Verkehrsinfrastruktur eingebunden. Über die Musfeldstraße und über die nördlich des Plangebietes verlaufende Friedenstraße und Heerstraße sind das Zentrum des Dellviertels und die Innenstadt von Duisburg in kurzer Entfernung zu erreichen. Von hier aus bestehen direkte Anbindungen an das überregionale Autobahnnetz.

Mit dem zentralen Standort im Stadtgebiet besteht ein gutes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs. Sowohl Haltestellen von Bus-, Straßenbahn- und U-Bahnlinien befinden sich in geringer Entfernung zum Plangebiet.

Aufgrund der guten verkehrlichen Infrastruktur (Buslinien in unmittelbarer Nähe), den relativ wenig befahrenen angrenzenden Straßen, der vorhandenen sozialen Infrastruktur im Umfeld und der Lage unmittelbar am Böningerpark bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für eine ergänzende zentral gelegene wohnbauliche Entwicklung.

2.2.3 Grün- und Freiraumstruktur

Prägendes Element für das Plangebiet ist der sich im Süden anschließende Böningerpark als zentrale innerstädtische Grünfläche, die beidseitig der Johanniterstraße eine großzügige Parklandschaft mit hoher Aufenthaltsqualität darstellt. Für das Plangebiet ergeben sich hierdurch die besondere Qualität und die Chance, ein Wohnquartier mit hochwertiger Freiraumattraktivität zu entwickeln. Im Zuge der Parkerweiterung hinein in das Plangebiet, die ein wesentliches Ziel der Planung darstellt, soll sich die Bebauung zum Park hin öffnen. Für die Verflechtung wird die Fortführung der Grün- und Freiflächen in das Wohnquartier ermöglicht und planungsrechtlich gesichert.

2.2.4 Sozialstruktur

Der Gebietscharakter der Umgebung wird überwiegend durch eine mehrgeschossige, gemischt genutzte Bebauung in Blockstruktur geprägt, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Dellviertel vorhanden.

Im direkten Umfeld befindet sich an der Musfeldstraße das Mercator-Gymnasium als höhere Bildungseinrichtung. Weitere Schulen, wie z. B. eine Grundschule sowie eine Europaschule und drei Kindergärten befinden sich ebenfalls im Stadtteil Dellviertel. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Kirche der griechisch-orthodoxen Gemeinde der heiligen Apostel Peter und Paul. Für die übrigen Glaubensrichtungen bestehen ebenfalls Angebote im Umfeld. Somit sind alle sozialen Einrichtungen, die für einen entsprechend zentralen Standort im Umfeld typisch sind, vorhanden.

2.2.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Altlastflächen mit der Ordnungsnummer AS2375 und AS2511. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Betriebshof Johanniterstraße, der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Altstandort erfasst ist. Die zweite Altlastfläche betrifft den ehemaligen Kohlenhandel-/Tankstellenbetrieb der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Altstandort ebenfalls erfasst ist. Zu beiden Altstandorten sind umfangreiche gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden.

In den Jahren 2007 sowie 2010 sind durch das Ingenieurbüro Dr. Gärtner und Partner für den ehemaligen Betriebshof altlast- und abfalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden, wobei der Bericht aus 2010 die durchgeführte Rückbaumaßnahme dokumentiert (vgl. Kapitel 10).

Die Untersuchungen anhand von 18 Kleinrammbohrungen haben in Ergänzung zu den bereits vorliegenden Erkenntnissen aus dem Jahre 1993 gezeigt, dass auf dem ca. 1,6 ha großen Grundstück vor allem im nördlichen Grundstücksteil bis zu etwa 10 m mächtige Auffüllungen auftreten, die ungefähr in den obersten 4 m aus schwarzgefärbter Schlacke, Asche, Kohle und Bauschutt bestehen. Die Auffüllungen im südlichen Grundstücksteil betragen im Mittel ca. 1,8 m und im westlichen Grundstücksteil etwa 1,0 m. Die Auffüllungen sind in den beiden Bereichen aus Schlacken, Aschen und Bauschutt in wechselnden Anteilen mit Sand und Kies zusammengesetzt.

Bereichsweise treten stark erhöhte Gehalte an Metallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf, wobei eine Trennung in belastete und unbelastete Materialien anhand von organoleptischen Gesichtspunkten nicht möglich ist.

Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen wurde in keiner der bis zu 11,0 m unter Geländeoberkante reichenden Bohrungen Wasser festgestellt. Die Grundwasserstände und -fließrichtungen sind stark von den Pegelständen des Rheins abhängig. Im näheren Umfeld des Untersuchungsgeländes befinden sich 4 Grundwassermessstellen. Aus den Beobachtungen der Pegelstände seit 1962 ergibt sich für das Untersuchungsgebiet ein the-

oretischer höchster Grundwasserstand von 25,0 m ü. NHN und ein niedrigster von etwa 22,5 m ü. NHN.

Im Rahmen des Gebäuderückbaus wurden ausschließlich die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zurückgebaut. Das hierbei angefallene Abbruchmaterial wurde nach Separierung von schadstoffhaltigen Bauteilen, welche entsorgt wurden, zum großen Teil vor Ort in einer mobilen Anlage gebrochen und anschließend zur Verfüllung der Keller der entstandenen Baugruben eingesetzt. Die Bodenplatten der Keller wurden ebenfalls ausgebaut und gebrochen. Allerdings wurden die Kelleraußenwände zum großen Teil nicht zurückgebaut. Zum Teil blieben Teile von Querwänden als aussteifende Elemente im Untergrund.

Der im nördlichen Grundstücksteil vorhandene Bunker wurde noch nicht zurückgebaut.

Ebenfalls nicht zurückgebaut wurden die befestigten Flächen vorwiegend aus Schwarzdecken samt Tragschichten sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der ehemaligen Gebäude.

Eingriffe in den Boden außerhalb der Gebäude erfolgten lediglich im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle zwischen der ehemaligen Werkstatthalle und der ehemaligen Pflegehalle. Hier wurden größere Tanks und Benzinabscheider geborgen und entsorgt. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Geländeteil keine bedeutsamen Restverunreinigungen durch tankstellenspezifische Stoffe im Untergrund verblieben sind. Die entstandene Baugrube wurde anschließend ebenfalls mit gebrochenem RCL-Material verfüllt. (zu den Auswirkungen vgl. Kap. 6)

2.2.6 Bergbau

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Konsolidierte Medio Rhein“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Konsolidierte Medio Rhein“ ist die E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen. Nach den vorliegenden Unterlagen ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme verzeichnet. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Kapitel 5.4 Hinweise).

2.2.7 Lärm

Das Plangebiet wird beeinflusst durch Lärmemissionen des Verkehrs der umliegenden Straßen. Jedoch ist mit Betrachtung der Verkehrsmengen nicht davon auszugehen, dass durch die bestehenden Verkehrsmengen die Lärmimmissionen erheblich sind. Die Straßen Musfeld- und Johanniterstraße stellen relativ gering befahrene Wohnstraßen dar. Lediglich die Friedenstraße als nächste stärker befahrene Sammelstraße befindet sich nördlich des Plangebietes und erreicht nennenswerte Verkehrsstärken von etwa 3.300 Kfz/24 Std. Die hierdurch entstehenden Lärmemissionen werden jedoch durch die vorhandene Wohnbebauung abgeschirmt. Ebenso befindet sich im Bereich der Musfeldstraße, gegenüber dem Plangebiet, das städtische Mercator-Gymnasium mit einer umfänglicheren, jedoch verträglichen Verkehrserzeugung.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine genehmigte Autowerkstätte in einem Hinterhof. Emissionsverursachende Gewerbebetriebe sind im Umfeld sonst nicht bekannt. (zu den Auswirkungen vgl. Kap. 6).

2.2.8 Kampfmittel

Der Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939 – 1945 ist zu entnehmen, dass ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) aufgrund vermehrter Kampfhandlungen vorliegt. Vor Durchführung vorbereitender Arbeiten ist daher eine Überprüfung auf den konkreten Verdacht und der überbaubaren Flächen notwendig (vgl. Kapitel 5.4 Hinweise).

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Übergeordnete Planung

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Zielsetzung entspricht dieser Darstellung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg vom 10.01.1986 ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1080 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Signaturen Post, Schule, Altersheim / Altentagesstätte, Kirche / Gemeindehaus sowie als Grünfläche mit der Signatur Sportanlage dargestellt. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Gleichzeitig ist der Bereich noch als förmlich festgestelltes Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

Da diese Darstellungen den Planungen entgegenstehen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren der bestehende Flächennutzungsplan durch Berichtigung unter der Nr. 5.51 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Wohnbaufläche berichtigt und die landesplanerische Abstimmung eingeholt.

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 11. Juni 2007 die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie mit der Einleitung eines vorgeschalteten Prozesses der nachhaltigen Stadtentwicklung, d. h. einer gesamtstädtischen, strategischen Planung mit einem Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren beauftragt.

Das Projekt wird unter dem Namen Duisburg2027 bearbeitet. Die Teilräumlichen Strategiekonzepte dazu wurden am 21.09.2015 vom Rat der Stadt Duisburg beschlossen.

3.3 Fachplanungen

3.3.1 Handlungskonzept WohnVision Duisburg

Im Jahr 2010 ist der letzte Sozialbericht 2010 Stadt Duisburg Schwerpunktthema: Wohnen erstellt worden. Das Handlungskonzept WohnVision ist mit seinen Daten und Analysen Grundlage für weitere Strategien der Wohnentwicklung und damit auch ein Baustein für das Projekt Duisburg2027.

Das Konzept gliedert sich in zwei wesentliche Hauptteile. Im ersten Teil werden die Datengrundlagen präsentiert und analysiert, die für die künftige Wohnungspolitik in Duisburg von besonderer Bedeutung sind. Außer dem Status quo und den Entwicklungen der letzten Jahre werden dabei verschiedentlich auch Prognosen bis zum Jahr 2027 präsentiert, an denen sich die Duisburger Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu orientieren hat.

Der zweite Hauptteil widmet sich zunächst übergreifenden Zielsetzungen der Duisburger Wohnungspolitik bis zum Jahr 2027. Dazu zählen die Zielsetzungen der Stadtentwicklung, die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, die Entwicklung städtebaulicher Qualitäten, das Prinzip der Barrierefreiheit und eines „Designs für Alle“ sowie die Quartiersentwicklung.

Sodann werden Ziele, Strategien und Maßnahmen für die folgenden weiteren Schwerpunktthemen der Duisburger Wohnungspolitik dargestellt:

- Einwohnergewinnung und Angebote für einkommensstarke und vermögende Haushalte,
- zielgruppenorientierte Angebote für Familien und Single-Haushalte mit mittleren Einkommen,
- Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen und im Bezug von Transferleistungen,
- Hilfen in Wohnungsnotfällen,
- Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung,
- Wohnen und Migration: Handlungserfordernisse zur besseren Nutzung von Integrationspotenzialen,
- Maßnahmen im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld.

Die Ziele der vorliegenden Planung entsprechen damit den Strategien und den Zielen im Sinne des Handlungskonzeptes.

3.3.2 Das Projekt Duisburg2027

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 11. Juni 2007 die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie mit der Einleitung eines Prozesses der nachhaltigen Stadtentwicklung, d. h. einer gesamtstädtischen, strategischen Planung mit einem Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren beauftragt.

Das Projekt mit dem Namen Duisburg2027 besteht hierbei aus drei ineinandergreifenden Planungsphasen.

- Phase 1: gesamtstädtische Strategie für Wohnen (Lebensqualität) und Arbeiten (Strukturpolitik)
- Phase 2: Teilräumliche Strategiekonzepte für Duisburg-Nord, - Mitte/Süd und -West

In einer dritten Phase werden die Ergebnisse der beiden vorangegangenen informellen Phasen in das förmliche Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingebracht.

Für das Plangebiet werden für das Zukunftsbild Wohnen die folgenden Aussagen getätigt:

Das Plangebiet befindet sich in einem Aufwertungs- und Stabilisierungsbereich. Ebenso gelten diese Aussagen für das teilräumliche Strategiekonzept Duisburg Mitte/Süd.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird somit ein Beitrag zur Aufwertung und Stabilisierung geleistet werden.

3.4 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es soll bereits bei der Planung und der Entscheidungsfindung auf unterschiedliche Bedürfnisse von Frauen und Männern hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass die 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 Aspekte „Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit“ und „Sicherheit“. Dar-

aus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

- Sicherung einer maßvollen städtebaulichen Dichte
- Schaffung einer differenzierten Zonierung der wohnungsnahen Freiräume
- Zuordnung der Stell- und Parkplätze zu den Gebäudeeingängen
- Berücksichtigung einer angemessenen Dimensionierung der Verkehrsflächen
- Vermeidung von Angsträumen.

Grundsätzlich entspricht die Entwicklung des Wohngebietes im Einzugsbereich der verschiedenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen (wie z. B. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, ÖPNV, übergeordneten Straßennetz) den Grundsätzen einer vertikalen Funktions- und Nutzungsmischung. Die verschiedenen Freiräume im Umfeld (z. B. Böningerpark) entsprechen den Anforderungen der verschiedensten Gruppen (Mädchen und Jungen, Jung und Alt, Männern und Frauen) nach Ruhe, Bewegung, Toben, Spielen etc. Im Zuge der städtebaulichen Konzeption werden multifunktionale, einsehbare Freiräume geschaffen (zentrale Grünfläche mittig im Plangebiet, Mischverkehrsfläche, Wege und Gärten) und somit Angsträume vermieden.

Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen, bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Der wesentliche Grundzug der städtebaulichen Konzeption ist neben der wohnbaulichen Entwicklung die Fortführung des Böningerparks in nördlicher Richtung in das Plangebiet hinein. So können die neuen Quartiere von der Lage am Park und dessen zentral im Plangebiet liegenden Erweiterung profitieren. Durch den Parkausbau in nördlicher Richtung werden klar voneinander abgegrenzte und separat erschlossene Wohnquartiere ausgebildet. Im Westen wird ein Wohngebiet von der Musfeldstraße erschlossen und im Osten von der Johanniterstraße. Über Wegeverbindungen durch die neue Parkfläche werden die Wohnbereiche mit der neuen Grünzone und untereinander verknüpft. Mit der großzügigen Freiflächenentwicklung entstehen zugleich als weiterer Grundzug der Planung kompakte Quartiere mit nahezu individuell identifizierbaren Nachbarschaften. Trotz der kompakten Bebauung kann dennoch der überwiegende Teil der späteren Bewohner direkt am Park wohnen. Die zu den inneren Hausgruppen gehörenden Freiflächen gehen hierbei in den gemeinschaftlichen, öffentlichen Grünzug über.



Die überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung ist kompakt platziert und besteht hauptsächlich aus mehreren raumbildenden Hausgruppen mit jeweils bis zu 4 Hauseinheiten. Hierbei trägt die bauliche Gestaltung der Gebäude zu einer städtebaulichen Ordnung und Gliederung des Plangebietes bei.

Bebauung am neuen Grünzug / Park (WA1, 4+5)

So ist die direkt an der Parkerweiterung traufständig flankierende Bebauung durch eine Satteldachbauweise charakterisiert. Diese städtebauliche Ordnung wird belebt durch die Realisierung von Doppelhäusern im Südosten und geringfügig unterschiedlich entwickelte Hausgruppen. Für ein einzelnes Baufeld (WA1) wird die Option offen gehalten, eine Bebauung mit Flachdach zu realisieren. Dies geschieht vor dem Hintergrund einer möglichen Änderung im Nachfrageverhalten zukünftiger Eigentümer.

Zum Bestand orientierte Bebauung und südlicher Bebauungsabschluss (WA2+3)

Die Bebauung westlich der Parkerweiterung soll durch Gebäudetypen mit Flachdach geprägt werden. Ebenso werden die Grundstücke am südlichen Plangebietsrand im Übergang zum bestehenden Böningerpark als zwei Hausgruppen mit drei bzw. vier Hauseinheiten mit Flachdach geplant. Im Eingangsbereich an der Musfeldstraße sind hierbei Doppelhäuser (WA2) vorgesehen, die die bestehende lockere Bauweise entlang der Musfeldstraße in nördlicher Richtung fortentwickeln. Als rahmengebende Bebauung (WA3) des Plangebietes sollen Hausgruppen mit bis zu vier Hauseinheiten den weiteren Übergang zwischen Bestandsbebauung bzw. des bestehenden Böningerpark und dem neuen Wohnquartier markieren.

Geschosswohnungsbau (WA6+7)

Im südöstlichen Bereich (WA6) ist ein dreigeschossiges Einzelhaus mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen, das für Geschosswohnungsbau im Eigentum realisiert werden soll und eine Bereicherung des Angebotes unterschiedlicher Wohnformen im Plangebiet ermöglichen soll. Des Weiteren erfolgt an der Johanniterstraße direkt nördlich der Zufahrt zum Plangebiet eine bauliche Arrondierung (WA7) der Bestandssituation. Hier ist ebenfalls ein viergeschossiges Einzelhaus, direkt an den Bestand angebaut, vorgesehen. In diesem Gebäude werden auch Eigentumswohnungen entwickelt. Die gesamte Bebauung soll städtisch geprägt sein und den Charakter von Stadthäusern erwecken. Insgesamt sind ca. 45 Einzelhäuser in Form von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen und ca. 19 Wohneinheiten in zwei Gebäuden für Eigentumswohnungen vorgesehen.

Vor dem Hintergrund, dass der grundlegende Entwurfsgedanke die Erweiterung des Böningerparks darstellt, können die Grundstücke der geplanten Einzelhausbebauung optimiert und eine verdichtete Bebauung im Plangebiet entwickelt werden. Insgesamt gesehen wird somit eine verträgliche bauliche Ausnutzung erzielt, die zusammenhängende und großflächige Grünzonen berücksichtigt, an denen die kompakten privaten Grundstücke qualitativ partizipieren. Für das Plangebiet entsteht somit das verbindende Charakteristikum „Wohnen am Park“. Daher ist eine beabsichtigte Überschreitung der Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl vertretbar (s. Kapitel 5.2.2).

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der beiden Quartiere im Plangebiet erfolgt getrennt von der Musfeld- und der Johanniterstraße durch öffentliche Stichstraßen. Die beiden Erschließungsstraßen weisen mindestens eine Breite von 6,50 m mit Aufweitungen auf. Entsprechend der Funktion als Wohnstraßen sollen die Planstraßen verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Am Ende beider Erschließungsstraßen sind Wendeanlagen vorgesehen, die entsprechend der Vorgaben der RAS 06 (RAS: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) Wendevorgänge für dreiachsige Müllfahrzeuge ermöglichen.

Mit der getrennten Erschließung kann die Durchgängigkeit der zentralen Grünfläche in Nord-Süd-Richtung gesichert werden. Ausgehend von der östlichen Erschließung werden die nordöstlichen Grundstücke über einen 5,50 m breiten, privaten Stichweg erschlossen. Ebenso werden die südlichen am Böningerpark gelegenen Grundstücke über Privatwege erschlossen, deren Breite unter Berücksichtigung von Schleppkurven 3,50 m misst.

Für die Bebauung der beiden Wohnquartiere werden für die geplanten ca. 45 Hauseinheiten die erforderlichen Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück durch Garagen bzw. Stellplätze und vorgelagerten Aufstellflächen nachgewiesen. Für das geplante Gebäude für Geschosswohnungsbau im Südosten des Plangebietes (WA6) ist es beabsichtigt, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage wird für die geplanten 14 Wohneinheiten eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen aufweisen. Die Stellplätze für die bauliche Arrondierung an der Johanniterstraße werden als Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Fußläufige Verbindungen zwischen den beiden Quartieren sind innerhalb der neuen zentralen Grünzone geplant.

Zur Gliederung des Straßenraumes und als Angebot für Besucher sind straßenbegleitend in den öffentlichen Stickerschließungen 23 Längs- bzw. Senkrechtparkplätze vorgesehen.

Mit der Schaffung von ca. 45 Hauseinheiten und zusätzlichen 19 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau wird eine für das Umfeld und Anbindung des Plangebietes an zwei bestehenden Wohnstraßen verträgliche bauliche Ergänzung vorgenommen. Aufgrund dieser Maßnahme wird unter der Annahme von durchschnittlichen Kennzahlen für die Ermittlung des durch die Planung entstehenden Mehrverkehrs eine verträgliche Abwicklung an den angrenzenden Knotenpunkten möglich sein. So ergeben sich unter der o. g. Anzahl an Haus- bzw. Wohneinheiten mit ungünstig angenommenen Parametern eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens von vier Fahrten pro Tag und Wohneinheit insgesamt ca. 250 Fahrten jeweils im Quell- und Zielverkehr pro Tag, die sich auf die beiden Anbindungen Musfeld- und Johanniterstraße verteilen (zu den Auswirkungen hinsichtlich der Immissionssituation vgl. Kap. 6.1). Im Verhältnis hierzu besteht derzeit auf der Friedenstrasse eine tägliche Belastung von 3.300 Pkw/Tag. Die Johanniter- und Musfeldstraße hat eine deutlich geringere heutige Verkehrsbelastung, die Zunahme des Verkehrs durch das Planvorhaben ist auf Wohnstraßen als marginal zu betrachten.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Fortführung des Böningerparks als Erweiterung und durchgängige Parkfläche in das Plangebiet hinein. Als Gegengewicht der bestehenden großzügigen Parkflächen südlich des Plangebietes soll im Norden des Plangebietes ebenfalls eine größere zusammenhängende öffentliche Freifläche entstehen. Zur Verbindung der beiden Wohngebiete und zur Belebung des Grünzuges sollen Wegeführung innerhalb der Verlängerung des Böningerparks und zur Verbindung der beiden Wohngebiete hergestellt werden. Mit der sich abwechselnden Verengung und Aufweitung der Parkerweiterung im Plangebiet entstehen abwechslungsreiche und unterschiedlich erlebbare Räume innerhalb des Plangebietes. Zusätzlich ist eine Ausstattung mit Möblierungselementen vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität der Grünfläche zu steigern (Regelungen dazu erfolgen im Städtebaulichen Vertrag).

Wegen der bestehenden mächtigen Auffüllungen im Plangebiet ist im Zuge der Aufbereitung der Böden für eine wohnbauliche und freiraumgestalterische Nutzung eine umfangreiche Modellierung der Fläche beabsichtigt. Die aktuelle Planung sieht vor, das Niveau der gesamten Fläche überwiegend anzuheben. Hierbei ergeben sich Erhöhungen von knapp einem halben Meter bis zu Erhöhungen von fast 1,50 Meter im südwestlichen

Plangebiet. Die bautechnisch bedingten Aushubmaterialien sollen, sofern es die Schadstoffbelastung zulässt, im Bereich des Grundstücks wieder eingebaut werden.

Oberhalb der Füllmaterialien wird im Bereich der öffentlichen Grünflächen eine 0,35 m mächtige Oberbodenschicht eingebaut. Zur Unterbindung des Direktkontaktes mit möglichen belasteten Materialien ist zusätzlich eine Grabesperre zwischen dem Oberboden und den Füllmaterialien bzw. Auffüllungen einzubauen.

Im Übergang zum Parkgelände wird der Höhenunterschied nach Möglichkeit im bestehenden Park ausgeglichen. Der Ausgleich wird derart vorgenommen, dass die dort bestehenden Bäume hierdurch nicht in Mitleidenschaft gezogen werden (für genauere Ausführungen zur Modellierung vgl. Kap. 6.3).

4.4 Infrastruktur

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die Erweiterung der vorhandenen Netze erfolgen, da der Planbereich bereits zu einem früheren Zeitpunkt für die Einrichtungen der Wirtschaftsbetriebe genutzt wurde.

Der Anschluss an die öffentliche Wasser-, Energie- und Telekommunikationsversorgung kann über die geplanten Verkehrsflächen erfolgen.

Weiterhin sind Möglichkeiten für eine umweltfreundliche Versorgung des Plangebietes durch die Errichtung eines Blockheizkraftwerks vorgesehen.

4.5 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung der geplanten Baugebiete erfolgt über die Ableitung einer neuen Kanalisation in den öffentlichen Planstraßen in die in der Johanniter- und Musfeldstraße vorhandenen Mischwasserkanäle.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) besteht eine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung für Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden. Eine Versickerung ist daher nicht vorgesehen. Es besteht aufgrund bereits aufgegebenen Nutzung keine Anwendung des § 51a LWG NRW. Das Niederschlagswasser wird in die Mischwasserkanalisation in Richtung Musfeldstraße bzw. Johanniterstraße abgeführt.

4.6 Denkmalschutz

Baudenkmale sind nicht von der Planung betroffen.

Das Planungsareal liegt im Bereich einer hochwasserfreien Zone der Niederterrasse, dicht an der ehemaligen Terrassenkante über dem Dickelsbach. Solche Plätze wurden im gesamten Duisburger Stadtgebiet nachweislich immer wieder seit der Bronze- / Eisenzeit für die Besiedlung aufgesucht. Die Nähe der Böninger Mühle zeigt den Standort auch für das Mittelalter als potentiellen Fundplatz an. Wenngleich noch keine archäologischen Funde aus dem Planungsbereich und dessen nächstem Umfeld vorliegen, ist daher mit dem Erhalt archäologischer Strukturen zu rechnen.

In den Bebauungsplan wird daher ein entsprechender bodendenkmalrechtlicher Hinweis aufgenommen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen die in dem Blockbereich der Musfeld-, der Friedens- und der Johanniterstraße sowie nördlich des heutigen Böningerpark definiert werden mit den Flurstücken 94, 99, 264 und 304, Flur 318.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,68 ha.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die generelle Zielsetzung des Bebauungsplans besteht vorwiegend in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen. Untergeordnet sind auch Wohnhäuser für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Zielsetzung ist es, großzügige öffentliche Grünflächen als Weiterführung des Böningerparks in das Plangebiet hinein zu erweitern. Angelehnt an die bestehende umliegende Bebauung soll in dem neuen Plangebiet eine kompakte wohnbauliche Ergänzung in Innenstadtnähe erfolgen.

Der Bebauungsplan wird in Zusammenarbeit mit einem Investor zur Realisierung konkreter Entwicklungsabsichten aufgestellt. Gleichzeitig ist es das städtebauliche Ziel in Abstimmung mit der Stadt Duisburg eine qualitativ hochwertige städtebauliche Konzeption planungsrechtlich zu sichern. Daher werden im Wesentlichen Festsetzungen zur Sicherung der Parkerweiterung, der Erschließung, der Bauweise und städtebaulichen Dichte sowie gestaltbezogene Festsetzungen getroffen.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 1 (6) BauNVO)

Aufgrund der vorhandenen und der vorgesehenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sollen die Baugebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allerdings entsprechen die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht der städtebaulichen Zielsetzung, der vorgesehenen Struktur und der Lage im Siedlungsgebiet. Sie würden im Plangebiet und Umfeld zusätzlichen Verkehr erzeugen, was in einem attraktiven Wohngebiet vermieden werden soll.

Daher wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO festsetzen, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die geplanten allgemeinen Wohngebiete werden die städtebaulichen Kenndaten zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Bauweise im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.

	GRZ	GFZ	Vollge- schosse	Bauweise	Dach- form	Traufhöhe TH	Firsthöhe FH	Gebäudehö- he GH
WA 1	0,6	1,2	II / III	offen	SD / FD	max. 7,00 m	max. 11,00 m	GH FD max. 10,00 m
WA 2	0,6	1,2	II / III	offen / ED	FD			II max. 7,00 m / 8,00 m III max. 10,00 m /11,00 m
WA 3	0,6	1,2	II / III	offen	FD			II max. 7,00 m III max. 10,00 m
WA 4	0,6	1,2	II	offen	SD	max. 7,00 m	max. 11,00 m	
WA 5	0,6	1,2	II	offen / ED	SD	max. 7,00 m	max. 11,00 m	
WA 6	0,5	1,2	III	offen	FD			max. 13,00 m
WA 7	0,4	1,6	IV		SD	max. 12,23 m		

Übersicht städtebauliche Kennzahlen

Zulässige Grund- und Geschossfläche (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

Vor dem Hintergrund, dass der grundlegende Entwurfsgedanke die Erweiterung des Böningerparks darstellt, sollen die geplanten Grundstücke optimiert und eine verdichtete Bebauung im Plangebiet entwickelt werden. Insgesamt gesehen wird somit trotzdem eine verträgliche bauliche Ausnutzung im Plangebiet erzielt, die zusammenhängende und großflächige Grünzonen berücksichtigt, an denen die kompakten privaten Grundstücke qualitativ partizipieren können. Außerdem tragen diese Festsetzungen dazu bei, unterschiedliche Bautypologien im Plangebiet zu ermöglichen (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser).

Für die allgemeinen Wohngebiete sind daher nach § 17 BauNVO die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Grundflächenzahl GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Für das WA7 wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich damit an den Obergrenzen der BauNVO.

Die Grundflächenzahl für die WA-Gebiete 1-6 kann mit einer festgesetzten GRZ bis maximal 0,6 überschritten werden. Es wird weiterhin festgesetzt, dass die Geschossflächenzahl im WA7 mit einer GFZ von maximal 1,6 die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschreiten kann. In diesen Baugebieten ist eine erhöhte Dichte zulässig. Dies ergibt sich aus folgenden Gründen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine vertretbare städtebauliche Dichte mit einer GRZ bis maximal 0,6 in dieser innerstädtischen Lage städtebaulich gewünscht und abwägungsgerecht.

Hierbei kommt der BauNVO eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Maßstäbe für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu, die bei jeder städtebaulichen Planung beachtet sein müssen.

Nach der Rechtsprechung setzen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse einer zu hohen baulichen Grundstücksausnutzung strikte rechtliche Grenzen. Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie

auf die Zugänglichkeit der Grundstücke, wobei soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen sind. Dabei können eine Kombination verschiedener Maßfaktoren sowie die Anordnung der Baukörper einschließlich Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen auch bei hoher baulicher Verdichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Nach diesen Kriterien wahrt die hier vorliegende Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. So trifft die hohe Grundstücksausnutzung insbesondere die Grundstücke, die direkt an der Parkerweiterung gelegen sind und dessen Freiflächen die privaten Gärten fortsetzen. Hierdurch werden die Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt. Zufahrtmöglichkeiten bestehen für jedes einzelne Grundstück von den geplanten Stichstraßen als öffentliche Verkehrsfläche oder Privatstraßen.

Eine Nutzung der Außenbereiche ist sowohl auf den Balkonen und Terrassen auf dem privaten Grundstück als auch in der durchgrünten Parkerweiterung möglich. Für die Bewohner kann daher die Parkerweiterung eine ausgleichende Funktion übernehmen, die eine größere private Grundstücksfläche darbieten würde.

Auch die Zugänglichkeit der einzelnen Grundstücke in den Baugebieten im Notfall ist durch entsprechende Zufahrtmöglichkeiten für die Feuerwehr (öffentliche und private Verkehrsflächen) gesichert (vgl. Kapitel 4.2).

Da die BauNVO auch für Festsetzungen im Bebauungsplan Orientierungs- und Leitfunktion hat, soll hier zudem dargestellt werden, dass auch der Rechtsgedanke des § 17 Abs. 2 BauNVO gewahrt ist.

Überschreitungen der Obergrenzen sind durch die Novellierung der BauNVO, in Kraft getreten am 11.06.2013, explizit erleichtert worden. Im Interesse der Innenentwicklung soll der Spielraum der Städte und Gemeinden erweitert werden, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung abweichen zu können.

Die hier in Rede stehende Planung, also die Bebauung einer innerstädtischen, brachgelegenen Fläche dient der Innenentwicklung. Der Stadtteil soll in diesem Bereich nachverdichtet werden; es sollen neue Wohnmöglichkeiten in attraktiver, weil zentraler und in gut angebundener Lage angeboten werden. Gerade solche Fälle hatte der Gesetzgeber im Blick, als er den § 17 Abs. 2 BauNVO für die Erfordernisse der Innenentwicklung flexibilisierte.

Die hier vorgesehene verdichtete Bauweise (Reihenhäuser, Hausgruppen sowie Wohnen in Mehrfamilienhäusern) fügt sich in das Gesamtkonzept des Bebauungsplans mit der Erweiterung des Böningerparks ein. Für die im Flächennutzungsplan (FNP) von Wohnnutzung umgebene und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbare Fläche ist eine erhöhte Grundstücksausnutzung städtebaulich gewollt, da sie einen Beitrag zur flächensparenden Bauweise leistet. Durch die Anordnung der Baukörper mit der Lage an der Parkerweiterung werden vorgenutzte Siedlungsbereiche beplant, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (siehe oben). Insbesondere gewährleistet die Gliederung des Plangebietes mit der verdichteten Bebauung und der durchgängigen Planung der Parkerweiterung die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude.

Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Ein ausgleichendes Moment im Plangebiet ist die Durchgrünung aufgrund der Parkerweiterung, die sich positiv auf das Stadtklima auswirkt und einen Beitrag zum zurückhaltenden Abfluss des Niederschlagswassers leistet. Zudem soll die Parkerweiterung dieselben Funktionen für die Wohnnutzer wahrnehmen, wie ein entsprechender größer bemessener Grundstücksanteil und damit als Ersatzfläche für die kompakt bemessenen Grundstücksflächen fungieren.

Die GFZ orientiert sich für die WA-Gebiete WA1-6 mit der Kennziffer von 1,2 an den Obergrenzen der BauNVO (WA7 s. oben).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche aus (vgl. oben) eben erläuterten Gründen durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen in den WA-Gebieten WA1, 3+4 bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. In den WA-Gebieten WA2+5 darf die GRZ durch die eben genannten Anlagen bis 0,65 überschritten werden.

Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche im WA6 durch die Tiefgarage und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Dadurch sollen insbesondere Tiefgaragen ermöglicht werden, die in der Regel flächenintensiv sind aber den Vorteil haben, dass ein störender oberirdischer ruhender Verkehr vermieden wird.

Anrechnung von Stellplätzen/ Garagen/ Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Für das WA-Gebiet 6 wird von den Regelungsmöglichkeiten des § 21 a Abs.5 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach die zulässige Geschossfläche ausschließlich um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Jedoch darf bei Anwendung dieser Regelung das Maß einer GFZ von maximal 1,6 nicht überschritten werden.

Für das Baugebiet kann somit die gewünschte Ordnung der notwendigen Stellplatzflächen durch Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 15 Stellplätzen erzielt werden. Ferner wird das Ortsbild und insbesondere die grundstücksbezogenen Freiflächen von oberirdisch parkenden Fahrzeugen nicht gestört und eine hochwertigere Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

Die grundsätzlichen Regelungen zur städtebaulichen Bebauungsdichte (GRZ/ GFZ) im Bebauungsplan werden für das vorliegende Plangebiet durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung ergänzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung in den allgemeinen Wohngebieten werden maximale Trauf- und Firsthöhen bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die maximale Gebäudehöhe mit Bezugspunkt senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie der geplanten Verkehrsflächen, rechnerisch gemittelt von den Schnittpunkten der äußeren Seitenwände Gebäudes gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit einer maximalen Geschossigkeit festgesetzt. Der zu ermittelnde Bezugspunkt gilt für die Ermittlung der Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW (Bauordnung Nordrhein-Westfalen) der jeweiligen baulichen Anlage. Für die Bebauung an der Johanniterstraße (WA7, mit „X“ gekennzeichnet) und der Bebauung an der Musfeldstraße (Teilbereich des WA2, mit „X“ gekennzeichnet) ist zudem die Bezugsseite zur Bestimmung der Höhen in der Planzeichnung festgesetzt. Hierfür sind die Höhen der ausgebauten, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Musfeld- bzw. Johanniterstraße anzunehmen. Unberührt bleibt hier die Ermittlung der Abstandfläche gem. § 6 BauO NRW. Die Höhenfestsetzungen gewährleisten, dass das beabsichtigte städtebauliche Konzept mit den entsprechenden Kubaturen und beabsichtigten Höhenentwicklungen gesichert und planungsrechtlich umgesetzt wird (vgl. Kapitel 4.1). Bei den Höhenfestsetzungen sind hinreichende Spielräume für die bauliche Gestaltung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielplanung berücksichtigt.

Gebäude mit Satteldach (WA1, 4+5)

Für die geplante Bebauung mit Satteldach in den Baugebieten WA1 und WA4-5 werden eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Mit diesen Höhenbeschränkungen ist die Realisierung der geplanten II-geschossigen Bebauung in der gewünschten Architektur mit Satteldach möglich. Als Ausnahme ist in dem WA1 zusätz-

lich eine maximale Gebäudehöhe entsprechend den Höhenfestsetzungen in dem WA-Gebiet WA3 festgesetzt, da in diesem Baugebiet auch Gebäude mit Flachdach errichtet werden können.

Gebäude mit Flachdach (WA2+3)

Im WA2+3 sind bis zu III-geschossige Gebäude vorgesehen. Allerdings werden keine vollständig III-geschossigen Gebäude errichtet, sondern Gebäude bei denen das oberste Geschoss zugunsten einer Dachterrasse zurückspringt. Daher werden in dem WA2+3 unterschiedliche Gebäudehöhen bezogen auf die Geschossigkeit festgesetzt. Für den II-geschossigen Gebäudeteil ist eine Gebäudehöhe von maximal 7,00 m und für den III-geschossigen Gebäudeteil eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Hierdurch kann gegenüber der Bestandsbebauung an der Musfeldstraße höhenbezogen eine abgestufte Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Da sich der Bezugspunkt (s. o.) für die Bestimmung der Gebäudehöhe auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche bezieht, ergibt sich für die geplante Bebauung direkt an der Musfeldstraße, aufgrund des tlw. bestehenden Höhenversprunges eine jeweils um einen Meter erhöhte Festsetzung der Gebäudehöhe.

Geschosswohnungsbau (WA 6+7)

Einzelfallbezogene Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Höhe der Gebäude werden für die geplante Bebauung in den Baugebieten WA6-7 festgesetzt.

Für das geplante Mehrfamilienhaus im WA6 wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m für das III-geschossige Gebäude zzgl. Staffelgeschoss festgesetzt. Um das oberste zurückspringende Geschoss effizient zu erschließen, wird durch textliche Festsetzung (s. Planungsrechtliche Festsetzung I.2.2) geregelt, dass Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte auch entlang der Außenwände an der Baukörperaußenkante der Gebäude bis zur maximalen Gebäudehöhe errichtet werden dürfen. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung über die unterschiedliche Tiefe der Rücksprünge an den jeweiligen Fassadenseiten, wodurch wegen der vor- und zurückspringenden Fassade in dem Staffelgeschoss optimierte Grundrisse oder technische Anlagen für die gebäudeinterne Infrastruktur entstehen können.

Die Höhenbeschränkungen bei der ergänzenden Bebauung an der Johanniterstraße (WA7) orientieren sich an der angrenzenden Bestandsbebauung. Hier ist ein Geschosswohnungsbau geplant, welcher sich mit maximal vier Vollgeschossen an der benachbarten Bestandsgebäudehöhe orientiert. Insbesondere die Traufhöhe und die festgesetzte Dachform – Satteldach sind an den angrenzenden Gebäuden angelehnt, um ein geschlossenes und einheitliches Stadtbild zu erzeugen.

Insgesamt kann mit der dargelegten Festsetzung der städtebaulichen Kennzahlen eine Bebauung planungsrechtlich gesichert werden, die einen hohen Nutzwert der Grundstücke und der geplanten Gebäude in Wechselbeziehung mit der Parkerweiterung ermöglicht. Trotz der erhöhten GRZ kann durch die gleichzeitige Beschränkung der Höhe der geplanten Bebauung, der konkreten Festlegung der Bauweise (s. u.) und dem teilweisen Ausschluss von Nebenanlagen (vgl. Kapitel 5.2.6) eine geordnete städtebauliche Struktur mit einer ausreichenden Besonnung und Belüftung realisiert werden.

Geländehöhe

Aufgrund der erforderlichen und unbedingt notwendigen Bodenmodellierung bzw. Anhebung des Geländes im Zuge der Sanierung des Plangebietes ergibt sich zukünftig eine Änderung der Höhensituation des Geländes. Die damit verbundene Modellierung wird in den Randbereichen des Plangebietes verträglich zu den bestehenden Grundstücken vorgenommen. In dem WA6, in dem die Errichtung von Geschosswohnungsbau beabsichtigt ist, soll der entstehende ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht wer-

den. Damit die städtebaulich gewünschte Tiefgarage planungsrechtlich ermöglicht werden kann, ist die Höhe des Geländes für das WA6 mit einer Höhe von 33,50 m über NHN festgesetzt. Die geplante Geländehöhe ist dann für die Ermittlung der Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW (Bauordnung Nordrhein-Westfalen) heranzuziehen.

5.2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider.

Es wird für die allgemeinen Wohngebiete WA1-6 gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das WA7 wird aufgrund der angrenzenden differenzierten Bestandssituation (Straßenrandbebauung an der Johanniterstraße) keine Bauweise festgesetzt. Für die Bebauung im WA 1-5 sollen vorzugsweise Doppelhäuser bzw. Hausgruppen gemäß dem abgestimmten städtebaulichen Konzept errichtet werden. Allerdings wird von dem Investor / Bauträger der Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch die Möglichkeit ins Auge gefasst, Grundstücksteile innerhalb der geplanten Wohngebiete als Wohneigentum gemäß Wohneigentumsgesetz (WoEigG) zu veräußern. Da hierbei keine Realteilung bei den zugeordneten Grundstücksanteilen und den Reiheneigenheimen vorgenommen wird, sind die entstehenden Gebäudegruppen planungsrechtlich als Einzelhaus einzustufen. Daher ist im Bebauungsplan für das WA2+5 eine weitere Konkretisierung hinsichtlich der Bauweise in der Art vorgenommen worden, dass in diesen Baugebieten entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption eine Doppelhausbebauung bzw. eine Wohnanlage mit zwei Wohneinheiten als Einzelhaus im WoEigG realisiert werden kann. Für die weiteren Baugebiete ist keine weitere Differenzierung hinsichtlich der Bauweise vorgenommen worden. Regelungen zur Beschränkung der Dichte werden in diesem Zusammenhang durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen (vgl. Kapitel 5.2.4).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind - der angestrebten Flexibilität im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend - ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die neue Einfamilienhausbebauung eine Tiefe von durchweg 13,0 m auf. Für die Baugebiete mit Geschosswohnungsbau im WA6+7 sind die Baugrenzen auf 14,00 m aufgeweitet worden, damit entsprechende Wohnungsgrundrisse für den Gebäudekörper des Geschosswohnungsbaus entwickelt werden können. Um auch darüber hinaus gehende Vor- und Rücksprünge sowie Erker zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen in dem WA6 durch Vor- und Rücksprünge der Gebäude auf einer Länge von maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudefront um bis zu 1,5 m überschritten werden (vgl. planungsrechtliche Festsetzung I.3.). Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert aus städtebaulichen Gründen entlang den Verkehrsflächen überwiegend eine Vorgartenzone von mindestens 1,50 Metern.

5.2.4 Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten

In den WA-Gebieten WA1-5 sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen höchstens 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Im Falle der Errichtung von Reiheneigenheimen im Wohneigentum gem. WoEigG sind bei der Errichtung von Einzelhäusern im WA1, 3+4 je angefangener 130 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

Im WA2+5 sind ausnahmsweise bei der Errichtung von Einzelhäusern auch zwei Wohneinheiten zulässig (so ist die Möglichkeit der Realteilung auch in WA2+5 gegeben).

In dem WA6+7 wird die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen individuell festgesetzt, da in diesen Baugebieten unterschiedlich große mehrgeschossige Gebäude mit Etagenwohnungen errichtet werden. Im WA6 ist daher pro 85 qm Grundstücksfläche 1 Wohneinheit, im WA7 sind pro 75 qm Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig. Mit

der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. Grundstücksfläche wird der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet überwiegend in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen. In Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

Durch die Festsetzung soll daher das Entstehen von unerwünschten Mehrfamilienhäusern in den entsprechenden Baugebieten verhindert werden, da dies eine zu hohe städtebauliche Dichte, zusätzlichen Verkehr und mehr Flächenbedarf zur Unterbringung von ruhendem Verkehr erzeugen würde. Ein entsprechendes Angebot an Mehrfamilienhäuser wird zudem durch den Bebauungsplan vorgehalten und ist planerisch beabsichtigt. Insgesamt integriert sich das gesamte Wohnquartier somit in das vorhandene Stadtbild.

5.2.5 Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, 3+4 wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen $0,4 H$ beträgt (Berechnungsgrundlage für die maßgebliche Höhe H ist die Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 der Landesbauordnung - BauO NRW).

Die Aufnahme dieser Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass aufgrund der Option zur Bildung von Wohneigentum gem. WoEigG ggf. keine Realteilung erfolgen wird. Auf dem zukünftigen Gesamtgrundstück könnte das sog. 16 m - Privileg lediglich an einer Stelle in Anspruch genommen werden. Dies würde dazu führen, dass im Gegensatz zu geteilten Einzelgrundstücken ein unverhältnismäßig hoher Grenzabstand einzuhalten wäre. Mit der Festsetzung, dass der Grenzabstand der Gebäude $0,4 H$ beträgt, wird ein ausreichender Grenzabstand ermöglicht, der auch bei Aufteilung in Einzelgrundstücke einzuhalten wäre. Die Festsetzung dient damit auch der Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes. Negative Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke oder den Brandschutz sind mit der Festsetzung nicht verbunden.

5.2.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von Nachbarstreitigkeiten und zur Verringerung des Versiegelungsgrades enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind bei den Hausgruppen und Doppelhäusern in der Regel in Garagen, die sich im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, vorgesehen. Die für Garagen und Stellplätze benötigten Flächen sind entweder in den überbaubaren Grundstücksflächen möglich oder sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzt. Darüber hinaus ist vor den Garagen jeweils eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW vorgesehen. Durch textliche Festsetzung ist dazu geregelt, dass Garagen in einem Abstand von mindestens fünf Metern von der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche zu errichten sind.

Als Ausnahme davon darf die rückwärtige Baugrenze durch bspw. Terrassen, Garagen und Carports um bis zu drei Meter überschritten werden, um bei den vorgesehenen Einfamilienhäusern auch Fenster in den Giebelflächen zu ermöglichen (vgl. Kapitel 5.2.3).

Weiterhin werden im Bebauungsplan Bereiche (WA1, 4+5) festgesetzt, in denen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen oder Fahrradabstellanlagen ausgeschlossen sind. Zielsetzung dieser Festsetzung ist, dass entsprechend der Grundzüge der Planung die privaten Gartenbereiche und der neue Parkbereich optisch verbunden sein sollen. Mit der Festlegung von Zonen, in denen Nebenanlagen ausgeschlossen sind, soll auch hier das einheitliche Gestaltungskonzept für die Wohnquartiere gesichert und der willkürlichen Platzierung von Kel-

lerersatzräumen etc. entgegengewirkt werden. Zugunsten eines klar gegliederten Straßenraumes sind Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenflächen (Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder privater Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) und in den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig. Ausnahmsweise können begrünte Müllstellplätze zugelassen werden.

5.2.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung der Wohngebiete werden zwei Stickerschließungen sowohl von der Musfeld- als auch von der Johanniterstraße realisiert, die als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt sind. Die Stichstraßen münden in Aufweitungen, die eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 (RAS: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) bieten. Die vorgesehene Verkehrsfläche ermöglicht zudem die Einrichtung von Besucherparkplätzen.

5.2.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

Mit der Umsetzung des Konzeptes geht der Einsatz eines klimafreundlichen Energieversorgungskonzeptes einher. Hierzu ist die Versorgung des geplanten Wohngebietes durch ein Blockheizkraftwerk beabsichtigt und vertraglich vereinbart. Dieses soll am Ende der nördlichen privaten Stickerschließung im Übergang zu der öffentlichen Grünfläche errichtet werden. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ (KWK) festgesetzt.

5.2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die von der öffentlichen Straße ausgehenden privaten Verkehrsflächen dienen der Erschließung der Hauseinheiten im südlichen und nordöstlichen Bereich. Diese Flächen sind mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die privaten Verkehrsflächen zur Andienung der Gebäude und Stellplätze in den betreffenden Wohngebieten benötigt und gesichert werden sollen. Da die Sicherung der Ver- und Entsorgung, auch durch private Betreiber über die Parkerweiterung vorgenommen wird, werden hierfür entsprechende Leitungsrechte innerhalb der Parkerweiterung vorgehalten und festgesetzt.

5.2.10 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zentral im Plangebiet ist die Entwicklung von Grün- bzw. Freiflächen als Erweiterung des Böningerpark beabsichtigt. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage von Wegeverbindungen mit Anbindung an die Johanniterstraße, Musfeldstraße und im Süden an den bestehenden Böningerpark geplant. Die Grünfläche wird mit der Anlage von Erholungs- und Aufenthaltsbereichen als öffentliche Grünfläche genutzt und mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden. Eine genaue Verortung und Abgrenzung der gestalteten Bereiche erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung und wird vertraglich mit dem Initiator der Planung geregelt.

5.2.11 Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB

Im gesamten Plangebiet dürfen in Feuerungsanlagen gemäß § 2 Nr. 5 der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1.BImSchG vom 26.01.2010) feste Stoffe gemäß § 3 (1) Nr. 1-5 und Nr. 6-8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die zeichnerisch festgesetzte KWK Anlage.

Im Rahmen der beabsichtigten Verbesserung der allgemeinen Luftbelastungssituation (vgl. Luftreinhalteplan Ruhrgebiet) wird die Einschränkung der Verwendung von festen Stoffen (hier für stark luftverunreinigender Brennstoffe) für mittlere und kleine Feuerungsanlagen begründet.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet 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 Wohnquartiers und in Hinblick auf eine harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten.

Aus diesem Grund werden für die allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erlassen.

Gestaltung von Gebäuden und Garagen

Da für die künftigen Gebäude kein einheitliches Erscheinungsbild vorgegeben werden soll, wird mit der Aufnahme von Mindestfestsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Garagen ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild des neuen Wohngebietes gesichert und ein gestalterischer Rahmen in das Gebiet gebracht werden.

Damit eine maßstäbliche Bebauung entsteht, die die Grundzüge des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes realisiert, wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten nur Hausgruppen mit bis zu vier Hauseinheiten bzw. Wohneinheiten entstehen. Durch diese Festsetzung werden überdimensionierte Hausschluchten sowie eine weitere Verdichtung des Plangebietes vermieden und eine Gliederung der Bebauung vor allem in Nachbarschaft der Parkerweiterung gewährleistet.

Da notwendige Anlagen der Gebäudetechnik in den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 und 6 die festgesetzte Höhe der Gebäudeoberkante überschreiten können, wird festgesetzt, dass diese Höhe ausnahmsweise durch erforderliche technische Aufbauten wie z. B. Abluftkamine, Klimageräte, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, vertikale massive Lüftungsschächte, Einhausungen von technischen Anlagen überschritten werden darf. Im WA6 sind hierbei auch Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser eingeschlossen.

Die technischen Aufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante um bis zu 1 Meter überschreiten. Damit wird eine städtebaulich gewünschte signifikante Architektur unterstützt und Gebäudehöhen verhindert, die unverhältnismäßig über die festgesetzte maximale Geschossigkeit hinausgehen und damit zu einer Verschlechterung der Besonnungs- und Belichtungssituation führen.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens enthält der Bebauungsplan Regelungen über die Ausbildung der Dachformen und Dachaufbauten.

Um sicherzustellen, dass aneinander gebaute Häuser eine zueinander passende Gestaltung erhalten, ist daher festgesetzt, dass die Fassaden und Dacheindeckungen von aneinandergebauten Doppelhäusern und Hausgruppen in gleichen Materialien und Farben auszuführen sind. Weiterhin sind bei aneinander gebauten Hauseinheiten die Hauptgebäude in gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten. Aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Dachform zu errichten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 soll zudem zur städtebaulichen Ordnung lediglich eine der zulässigen Dachformen realisiert werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist sowohl eine Bebauung mit Sattel- als auch mit Flachdach vorstellbar, um den Duktus des beabsichtigten Stadtbildes fortzuführen.

Einfriedungen

Es ist festgesetzt, dass auf den Eigenheimgrundstücken Einfriedungen in den Vorgartenbereichen, die in der Planzeichnung als Vorgartenzone definiert sind, nicht zulässig sind. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die Straßenräume in diesen Bereichen optisch nicht noch weiter verengt werden. Die Festsetzung dient zugleich auch der Verkehrssicherheit. Zielsetzung dieser Festsetzung ist auch, dass entsprechend der Grundzüge der Planung die privaten Gartenbereiche und der neue Parkbereich optisch verbunden sein sollen.

Um nachbarschaftliche Streitigkeiten z. B. hinsichtlich möglicher Verschattungen, ungewünschter Einsichtnahmen oder in Gestaltungsfragen zu minimieren, ist die Art der Einfriedung sowie deren Höhe entlang von Nachbargrenzen geregelt. Demnach sind Einfriedungen in den übrigen Bereichen nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind auch Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Ziel der Festsetzung ist, dass öffentliche und private Grünbereiche optisch nicht von einander baulich abgetrennt werden. Die Bebauung soll sich in Richtung Park öffnen. Ein fließender Übergang wird beabsichtigt, auch um Angsträume zu vermeiden und die Qualität zu sichern. Von diesen Festsetzungen sind Trennwände im Terrassenbereich (Sicherung der Privatsphäre), die unmittelbar an der hinteren Gebäudekante der Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

5.4 Hinweise

Folgende Hinweise sind zur Information von Grundstückseigentümern und Bauwilligen im Bebauungsplan aufgenommen:

- (1) Gemäß dem Denkmalschutzgesetz NRW und der Konvention von La Valleta unterliegen Bodendenkmäler dem ausdrücklichen Schutz. Dies betrifft sowohl bekannte als auch bislang nicht bekannte Denkmäler.

Im Plangebiet liegt der Verdacht auf archäologische Funde vor. Werden bei Bodenarbeiten archäologische Funde (Artefakte, historische Baureste, Fossilien) entdeckt, ist sofort die Untere Denkmalbehörde und das Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten zu informieren. Es gelten die Bestimmungen des DSchG NRW.

- (2) Der Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939 - 1945 ist zu entnehmen, dass ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) aufgrund vermehrter Kampfhandlungen vorliegt. Vor Durchführung von vorbereitenden Arbeiten bzw. bereits vor Genehmigungen von Bauanträgen ist daher eine Überprüfung auf den konkreten Verdacht und der überbaubaren Flächen notwendig. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
- (3) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils gültigen Fassung.
- (4) Auf dem Gelände des ehemaligen Betriebshofes ist ein unterirdischer Luftschutzbunker vorhanden; Details zu diesem Baukörper sind von Seiten der Fachbehörden nicht bekannt.
- (5) Zur Trockenhaltung der Kellerräume sollte sicherheitshalber eine Abdichtung gegen drückendes Wasser ausgeführt werden, da aufgrund der sehr unterschiedlichen Bodenverhältnisse und der Eventualität, dass noch zusammenhängende und dann stauende Bau-

teile im Untergrund verblieben sind, nicht mit Sicherheit zeitweise aufstauendes und dann drückendes Sickerwasser ausgeschlossen werden kann.

- (6) Im südlichen Abschnitt des Plangebietes, insbesondere im Bereich des aktuellen Altbaumbestandes, ist ggfs. mit Wassereinfluss im Gründungsbereich zu rechnen. Hier überlagern holozäne Bachablagerungen Substrate der quartären Niederterrasse.
- (7) Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Konsolidierte Medio Rhein“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Konsolidierte Medio Rhein“ ist die E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen. Nach vorliegenden Unterlagen ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme verzeichnet.

6. Umweltbelange

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

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in der Begründung beschrieben und bewertet. Die Prüfung bezieht sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen mit ihren jeweiligen Wechselwirkungen. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde ebenfalls durchgeführt.

Es ist von folgenden Umweltauswirkungen auszugehen:

6.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Das Plangebiet wird beeinflusst durch die Lärmimmissionen des Verkehrs der umliegenden Straßen. Jedoch ist mit Betrachtung der Verkehrsmengen nicht davon auszugehen, dass durch die bestehenden Verkehrsmengen die Lärmimmissionen erheblich sind. Die Straßen Musfeld- und Johanniterstraße stellen relativ gering befahrene Wohnerschließungsstraßen dar. Lediglich die Friedenstraße als nächste mehr befahrene Straße befindet sich nördlich des Plangebietes und erreicht nennenswerte Verkehrsstärken von etwa 3.300 Kfz/24 Std. Die hierdurch entstehenden Lärmemissionen werden allerdings durch die vorhandene Wohnbebauung abgeschirmt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine genehmigte Autowerkstätte in einem Hinterhof. Die Umgebung ist als faktisches Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Der Abstand zwischen dem KFZ-Betrieb und der neu geplanten Bebauung ist deutlich größer als der Abstand zwischen Bestandsbebauung an der Friedenstraße und dem o.g. Betrieb.

Die Verträglichkeit in Bezug auf die Lärmimmissionen der Autowerkstatt mit der Bestandsbebauung und im Hinblick auf die geplante Bebauung ist gewährleistet. Ansonsten sind emissionsverursachende Gewerbebetriebe im Umfeld nicht bekannt.

Ebenso befindet sich im Bereich der Musfeldstraße, gegenüber dem Plangebiet, das Städtische Mercator-Gymnasium mit einer umfänglicheren, jedoch verträglichen Verkehrserzeugung.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und hat keine Bedeutung für die Naherholung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Wesentliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf vorhandene Wohnnutzungen infolge zunehmender Verkehrsbelastungen sind aufgrund der geringen Anzahl an neuen Wohneinheiten nicht zu erwarten.

Auch ist aufgrund des beabsichtigten Bebauungsumfangs von ca. 45 Einfamilienhäusern und weiteren 19 Wohneinheiten als Mehrfamilienhausbebauung nur von einer marginalen Zunahme der Verkehre auszugehen.

Da die Erschließung des Plangebietes zweiseitig, über die Musfeldstraße sowie die Johanniterstraße erfolgen soll, ist von einer konfliktarmen Abwicklung der Neuverkehre auszugehen. Unter der Annahme von durchschnittlichen Kennzahlen für die Ermittlung des durch die Planung entstehenden Mehrverkehrs kann von einer verträglichen Abwicklung an den angrenzenden Knotenpunkten ausgegangen werden. So ergeben sich unter der o. g. Anzahl an Haus- bzw. Wohneinheiten mit ungünstig angenommenen Parametern eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens von vier Fahrten pro Tag und Wohneinheit insgesamt ca. 250 Fahrten jeweils im Quell- und Zielverkehr pro Tag, die sich auf die beiden Anbindungen Musfeld- und Johanniterstraße verteilen. Im Verhältnis hierzu besteht derzeit auf der Friedenstraße eine tägliche Belastung von 3.300 Pkw/Tag. Die Johanniter- und Musfeldstraße hat eine deutlich geringere heutige Verkehrsbelastung, die Zunahme des Verkehrs durch das Planvorhaben ist auf Wohnstraßen als marginal zu betrachten.

Eine planbedingte Verschlechterung der Immissionssituation ist somit nicht zu erwarten.

Am Nordrand des Plangebiets befindet sich im Hinterhof des Gebäudes Friedenstraße 54 eine genehmigte und in Betrieb befindliche Autowerkstatt. Es hat sich im Laufe des Verfahrens herausgestellt, dass kein Erfordernis für eine Lärmuntersuchung für den Betrieb besteht, da dieser nachweislich in seinen betrieblichen Abläufen für das direkt benachbarte vorhandene wohngeprägte Bestandsumfeld als verträglich einzustufen ist. Daher ist die Verträglichkeit für die beabsichtigte Neubebauung des Plangebietes auch gegeben.

Mit der Planung wird dem Ziel des Bebauungsplans entsprochen, an zentraler Lage im Stadtgebiet qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Betriebshof ist insgesamt voraussichtlich von einer Verbesserung der Situation, vor allem für die bereits dort in Nachbarschaft wohnende Bevölkerung auszugehen.

Erholung und Freizeit

Mit der Erweiterung der Flächen des Böningerparks werden im Plangebiet umfangreiche Freiflächen geschaffen, die der wohnungsnahen Erholung und des Aufenthalts dienen können. Für die Bewohner stehen zudem die privaten Gartenflächen zur Verfügung. Im Plangebiet werden mit der Umsetzung der Maßnahme erstmals Erholungs- und Freizeitflächen geschaffen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Planbereich stellt sich zurzeit in weiten Teilbereichen als ungenutzte versiegelte Brachfläche im besiedelten Bereich dar.

Artenschutz

Eine Bewertung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG).

Die Sichtkartierung ergab für den im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Bunker keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen. Der Bunker ist gut einsehbar.

Quartiere von Fledermäusen sind auf der sonstigen Vorhabenfläche auszuschließen. Falls Fledermäuse im Umfeld des Plangebietes Sommer- oder Winterquartiere haben, käme die geplante Baufläche als ein untergeordneter Teil ihres Jagdhabitats in Betracht. Da das Jagdhabitat im konkreten Fall kein essentieller Bestandteil der geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist, kann auch diesbezüglich eine im Sinne der Gesetzeslage erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Vogelarten gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein solches Vorkommen ohnehin aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Sukzession gerade in den Randbereichen durchaus wieder hinreichende Habitatstrukturen für Gebüschbrüter gerade unter den „Allerweltsarten“ entstehen, die durch Einhaltung der gesetzlichen Schutzzeiten vor einer Beeinträchtigung zu schützen sind.

Für die wenigen Einzelbäume v.a. im Randbereich des Parks, die vom Vorhaben betroffen sein könnten, ist das Vorliegen artenschutzrechtlicher Ausschlusskriterien nicht erkennbar. Für diese Gehölze ist ein Erhalt beabsichtigt. Maßnahmen im Übergangsbereich (Modellierungen) werden unter Berücksichtigung und Erhalt der bestehenden Bäume vorgenommen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität im Plangebiet bzw. im Planungsraum ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS (Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) verzeichneten planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten.

Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Weitere Untersuchungen erscheinen nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass nahezu die gesamte aktuelle Biotopstruktur beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt wird. Durch die Baumaßnahmen werden aber nur Flächen in Anspruch genommen, die von geringer bioökologischer Bedeutung sind.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Ausgleichverpflichtung sowohl im naturschutzrechtlichen wie im forstrechtlichen Sinne.

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung verändern. Diese fügt sich jedoch landschaftlich ein.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Altlastflächen mit der Ordnungsnummer AS2375 und AS2511. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Betriebshof Johanniterstraße, der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Altstandort erfasst ist. Die zweite Altlastfläche betrifft den ehemaligen Kohlenhandel-/Tankstellenbetrieb der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Altstandort ebenfalls erfasst ist. Zu beiden Altstandorten sind umfangreiche gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden.

Die Untersuchungen anhand von 18 Kleinrammbohrungen haben in Ergänzung zu den bereits vorliegenden Erkenntnissen aus dem Jahre 1993 gezeigt, dass auf dem ca. 1,6 ha großen Grundstück vor allem im nördlichen Grundstücksteil bis zu etwa 10 m mächtige Auffüllungen auftreten, die ungefähr in den obersten 4 m aus schwarzgefärbter Schlacke, Asche, Kohle und Bauschutt bestehen. Die Auffüllungen im südlichen Grundstücksteil betragen im Mittel ca. 1,8 m und im westlichen Grundstücksteil etwa 1,0 m. Die Auffüllungen sind in den beiden Bereichen aus Schlacken, Aschen und Bauschutt in wechselnden Anteilen mit Sand und Kies zusammengesetzt.

Die gesamten baulichen Anlagen sind mittlerweile zurückgebaut worden. Ebenso sind unterirdische bauliche Anlagen, wie Tanks etc. ausgebaut worden. Allerdings ist der im Nordosten befindliche Bunker im Plangebiet verblieben. Durch Kaufvertrag ist gesichert, dass der Bunker oberirdisch abgebrochen und der restliche Bereich gesichert wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Errichtung der Straßen und Gebäude in dem geplanten Wohngebiet erfolgt eine „Wieder-Versiegelung“ des Untergrundes. Betroffen sind in diesen Fällen ausschließlich Flächen, die über einen langen Zeitraum nahezu vollständig versiegelt waren und in Vorbereitung der geplanten städtebaulichen Entwicklung zum Teil saniert werden. Gegenüber dem Zustand vor Abriss der Gebäude, der als Referenzzustand heranzuziehen ist, werden in großem Umfang neue Grünflächen entstehen. In den Flächen mit geplanter Festsetzung als Grünfläche wird es eine komplette Entsiegelung geben.

Handlungsbedarf bei Umnutzung

Bei einer Nutzung des Geländes des ehemaligen Betriebshofes (AS2375) bzw. der ehemaligen Kohlenhandlung/Tankstelle (AS2511) als Wohngebiet entsprechend der geplanten Nutzung besteht weiterer Handlungsbedarf. Die vorhandenen Auffüllungen sind auf-

grund ihrer Schadstoffgehalte und ihrer ästhetischen Eigenschaften nicht als Substrat für eine Wohn-/Gartennutzung geeignet. Im Rahmen des Gutachtens der Dr. Gärtner und Partner GbR aus 2007 wurden verschiedene Ansätze für den Umgang mit den Auffüllungen im Rahmen einer Umnutzung in ein Wohngebiet erarbeitet.

Eine optische Abgrenzung unterschiedlich mit Schadstoffen belasteter Auffüllungsmaterialien ist nicht möglich. Daher wird seitens des Gutachters empfohlen, den Direktkontakt mit dem Auffüllungsmaterial durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden, um ein Risiko für die menschliche Gesundheit sicher ausschließen zu können.

Als Maßnahme wurde ein Sanierungskonzept abgestimmt:

Die aktuelle Planung sieht vor, das Niveau der gesamten Fläche überwiegend anzuheben. Die bautechnisch bedingten Aushubmaterialien sollen, sofern es die Schadstoffbelastung zulässt, im Bereich des Grundstücks wieder eingebaut werden. Materialien, welche die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA 20 überschreiten, können innerhalb des Plangebietes nicht wieder eingebaut werden und müssen einer externen Entsorgung zugeführt werden.

Die von der Fläche stammenden, intern umzulagernden Auffüllungen/Böden können im Bereich des Plangebietes wieder offen unterhalb der Oberbodenschicht eingebaut werden.

Ein Wiedereinbau von aus dem Grundstück stammenden Materialien unter bautechnisch versiegelten Flächen (z.B. Häusern, Garagen, asphaltierten Straßen) ist möglich, wenn die Zuordnungswerte \leq LAGA Z 2 eingehalten werden und die bodenmechanische Eignung nachgewiesen ist. Oberhalb der Füllmaterialien bzw. der vorhandenen Auffüllungen wird im Bereich der zukünftigen Freiflächen in Wohngärten eine 0,6 m mächtige Oberbodenschicht bzw. 0,35 m in öffentlichen Grünflächen eingebaut. Zur Unterbindung des Direktkontaktes mit möglichen belasteten Materialien ist in künftig unversiegelten Bereichen zusätzlich eine Grabesperre zwischen dem Oberboden und den Füllmaterialien bzw. Auffüllungen einzubauen.

Bei Tiefbauarbeiten wird eine Überwachung durch einen Fachgutachter erforderlich, da mit gegebenenfalls kleinräumige Verunreinigungen oder Schadstoffeinträge separiert und eingegrenzt werden können.

Auf den bereits untersuchten Altstandorten können lokal kleinräumige Bodenverunreinigungen auftreten, die an das Auffüllungsmaterial gebunden sind und im Rahmen der bisherigen Untersuchungen nicht erfasst wurden; auch aus diesem Grund ist eine Begleitung von Boden- und Tiefbauarbeiten auf den Flächen AS 2375 und AS 251 I durch einen Fachgutachter aus bodenschutzrechtlicher Sicht unerlässlich.

In das Sanierungskonzept, den vertraglichen Regelungen und auch in den Kaufverträgen für die späteren Eigentümer wird aufgenommen und geregelt, dass die wohnbauliche Nutzung der Flächen nur aufgenommen werden darf, wenn die gemäß Sanierungskonzept (Dellviertel – Wohnen am Böningerpark, Sanierungskonzept, Dr. Gärtner, 12.02.2015) festgelegten Maßnahmen für die betreffenden Grundstücksteile umgesetzt sind.

Hinweis

Auf dem Gelände des ehemaligen Betriebshofes ist ein unterirdischer Luftschutzbunker vorhanden; Details zu diesem Baukörper sind nicht bekannt.

Zusammenfassend sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, eher wird erhebliche Verbesserung des Schutzgutes Boden angestrebt.

6.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Es ist keine Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Versickerung ist nach § 51 a LWG im Plangebiet nicht notwendig. Da sich der Umfang der befestigten und versiegelten Flächen gegenüber dem Zustand vor Abriss der baulichen Anlagen und nach Entsiegelung der ehemaligen Betriebsfläche deutlich verringern wird, ist jedoch vorbehaltlich des Umgangs mit Schadstoffbelastungen im Boden von einer tendenziellen Verbesserung für die Grundwasserneubildung auszugehen. Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten.

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Wasser dienen, sind nicht vorgesehen. Vornehmlich gestalterisch motivierte Maßnahmen wie die Sicherung eines bedeutenden Grünanteils in den Baugebieten kommen durch die damit verbundene Rückhaltung von Regenwasser sowie die vermehrte Versickerung von Niederschlagswasser jedoch in begrenztem Umfang auch dem Schutzgut Wasser zugute.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

6.5 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Für das Plangebiet liegen keine verwertbaren Daten aus dem Luftqualitäts-Überwachungssystem (LUQS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) vor. Die nächstgelegene Messstation befindet sich in ca. zwei Kilometer Entfernung zum Plangebiet, an der Kardinal-Galen-Straße und liefert als verkehrliche Messstation keine übertragbaren Daten.

Die Staubniederschlagsmessungen des LANUV konnten keine erhöhten Depositionswerte schwermetallhaltiger Stäube nachweisen.

Im Rahmen der Luftreinhalteplanung wurden jedoch flächenhafte Vorbelastungswerte sowie die verkehrsbedingten Zusatzbelastungen ermittelt. Danach ergeben sich für das Plangebiet flächenhafte Vorbelastungen von $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für Feinstäube (PM10) und $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für Stickstoffdioxid (NO₂). Unter Berücksichtigung der verkehrsbedingten Zusatzbelastungen werden im Bereich der Friedenstraße Konzentrationswerte von $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM10 und $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO₂ erreicht.

Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden damit eingehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund von Luftschadstoffbelastungen sind demnach nicht zu erwarten. Dennoch sieht der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet - Teilplan West Maßnahmen vor, welche im Rahmen der Bauleitplanung zur Verbesserung der allgemeineren Luftbelastungssituation beitragen sollen. Die Maßnahmen R.15 und DU.23 sehen dabei eine verstärkte Berücksichtigung folgender Zielsetzungen vor:

- Anschluss an Fernheiz- und Sammelheizanlagen (z. B. Blockheizkraftwerke),

- Nutzung von Energie aus nicht fossilen Brennstoffen,
 - Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen
- und
- Begrenzung kleinerer und mittlerer Feuerungsanlagen durch den Ausschluss stark luftverunreinigender Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB) sowie vorbereitende bauliche Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Hinblick auf den allgemeinen Klima- und Ressourcenschutz, die Luftbelastungssituation wie auch unter dem Gesichtspunkt einer qualitativ hochwertigen Bebauung erscheint es sinnvoll eine weitgehend regenerative Energieversorgung anzustreben.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Zum Schutz vor Verwendung luftverunreinigender Stoffe ist gemäß § 9 (1) Nr. 23a eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Im gesamten Plangebiet dürfen in Feuerungsanlagen gemäß § 2 Nr. 5 der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1.BImSchG vom 26.01.2010) feste Stoffe gemäß § 3 (1) Nr. 1-5 und Nr. 6-8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als nicht erheblich anzusehen.

6.6 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die zentrale, jedoch befestigte Freifläche des ehemaligen Betriebshofes. Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Ränder dieser ehemaligen Betriebsfläche existiert ein Bestand aufgelockerter Wohnbebauung mit entsprechenden Grünanteilen. Südlich angrenzend erstrecken sich die Parkflächen des Böningerparks mit umfangreichen Baum- und Strauchbeständen wie auch großen Wiesenflächen.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich dichtere Bebauungsstrukturen der Stadtteile Hochfeld und des restlichen Dellviertels mit einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe.

Das Plangebiet ist, aufgrund dieser umgebenden Strukturen wie auch der in Teilen versiegelten Freifläche und seiner Insellage zwischen städtischen Bebauungsstrukturen, als Stadtklimatop und klimatischer Lastraum einzustufen. Prägend sind Bildung von Wärmeinseln, die eingeschränkten Austauschbedingungen sowie zum Teil ungünstige Bioklimate.

Der südlich angrenzende Böningerpark sowie Bereiche entlang der südwestlichen Musfeldstraße werden seitens der Klimaanalyse der Stadt Duisburg als Parkklimate eingestuft.

Aufgrund des hohen Grünanteils weisen diese bioklimatisch günstigere Verhältnisse auf und fungieren als innerstädtischer Kaltluftproduktionsbereich. Die klimatischen Wohlfahrtswirkungen beschränken sich dabei jedoch auf den unmittelbar angrenzende Wohn-

bebauung entlang der Ränder der Parkanlagen. Ein Erhalt dieser Park- und Grünflächen ist deshalb unbedingt anzustreben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Klimaaanalyse der Stadt Duisburg liefert für den Bereich des Plangebietes folgende Planungshinweise:

- Vermeidung weiterer Verdichtung,
- bioklimatische Entlastung durch aufgelockerte Bauweisen,
- keine massigen Gebäudekomplexe,
- Erhalt und Ausbau des Durchgrünungsgrades (z. B. durch Baumpflanzung, Innenhofbegrünung,
- Begrünung im Straßenraum und auf Privatgrundstücken,
- Dach- und Fassadenbegrünung) sowie
- Reduktion der Emissionen, insbesondere durch KFZ-Verkehre.

Aufgrund der Innenlage des Plangebietes und der damit verbundenen Defizite bei der Durchlüftung, sollte eine höhere, über die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung hinausgehende bauliche Dichte vermieden werden.

Da mit der Umsetzung der Planung auf der einen Seite zwar eine verdichtete Bebauung entsteht aber andererseits neben der Schaffung privater Gartenflächen ein bedeutender Anteil des Plangebietes der Parkerweiterung zugeführt wird, ist insgesamt mit der Realisierung des Konzeptes eine Entsiegelung innerhalb des Plangebietes zu erwarten, die sich positiv auf den Klimatoptyp auswirkt.

Negative Auswirkungen auf klimatische Gesichtspunkte sind daher nicht zu erwarten. Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind somit nicht erforderlich.

Die Planung liefert zudem, unter Berücksichtigung einer Umsetzung hoher Grünanteile die Chance einer weiteren Verbesserung der klimatischen Bedingungen im westlichen Dellviertel.

Weitere Gesichtspunkte des Immissionsschutzes:

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlung oder Gerüche sind nicht zu erwarten.

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind somit nicht erforderlich.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als nicht erheblich anzusehen.

6.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsareal liegt im Bereich einer hochwasserfreien Zone der Niederterrasse, dicht an der ehemaligen Terrassenkante über dem Dickelsbach. Solche Plätze wurden im gesamten Duisburger Stadtgebiet nachweislich immer wieder seit der Bronze-1 Ei-

senzeit für die Besiedlung aufgesucht. Die Nähe der Böninger Mühle zeigt den Standort auch für das Mittelalter als potentiellen Fundplatz an. Wenngleich noch keine archäologischen Funde aus dem Planungsbereich und dessen nächsten Umfeld vorliegen, ist daher mit dem Erhalt archäologischer Strukturen zu rechnen.

Aus den vorliegenden Bodengutachten der Fa. Geotax von 1993 lassen sich für das Areal Bodenauffüllungen mit neuzeitlichem Material (Schlacken, Asche, Glas, Beton) bis zu 10 m ablesen. Bei diesen Voraussetzungen ist eine archäologische Sachverhaltsermittlung nicht zielführend.

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet nicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter als nicht erheblich anzusehen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücksflächen, die für die geplante Wohnungsbauentwicklung vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum des Initiators der Planung. Bodenordnende Verfahren sind daher nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich für den Bereich der vorgesehenen Neubebauung sowie der angrenzenden Bebauung folgende Flächenbilanzierung:

Plangebiet insgesamt	16.856 qm	100 %
1. Neubebauung	11.033 qm	65 %
- davon Nettobauland	8.716 qm	
- davon separate Garagen/ -höfe / Stellplätze	1.580 qm	
- davon Privatstraßen	602 qm	
2. Grünfläche	3.404 qm	21 %
3. Öffentliche Erschließung	2.419 qm	14 %

9. Kosten

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung trägt der Investor bzw. werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Duisburg und dem Investor geregelt.

10. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Orientierende Altlastengefährdungsabschätzung auf den Grundstücken Johanniterstraße 26/28, Johanniterstraße 36, GEOTAIX Umwelttechnologie GmbH, Würselen, Mai 1993.
- Nachuntersuchung zur orientierenden Altlastengefährdungsabschätzung auf den Grundstücken Johanniterstraße 26/28, Johanniterstraße 36 und dem Erweiterungsgrundstück zur Johanniterstraße 36, GEOTAIX Umwelttechnologie GmbH, Würselen, November 1993.
- Betriebshof Johanniterstraße, Duisburg-Hochfeld 1. Bericht: Ergänzende altlast- und abfalltechnische Untersuchung, GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg, Februar 2007.
- Betriebshof Johanniterstraße, Duisburg-Hochfeld 4. Bericht: Dokumentation der Abbruch- und Erdarbeiten auf o. g. Grundstück, GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg, Mai 2008.
- Bebauung Johanniterstraße, Duisburg- Hochfeld 5. Bericht: Zusammenfassender Bericht zur Baureifmachung Baugrundbeurteilung / Gründungsberatung, GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg, August 2010.
- Duisburg Dellviertel Gutachten GFP, GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg, 22.10.2012
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, umweltbüro essen, Essen 24.11.2014.
- Dellviertel – Wohnen am Böninger Park, Duisburg-Hochfeld 3. Bericht: Sanierungskonzept, GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg, Februar 2015

11. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

11.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzeption hat der Rat der Stadt am 12.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1080 – Dellviertel – „für einen Bereich zwischen Friedenstraße, Johanniterstraße, Böningerpark und Musfeldstraße“ beschlossen.

Nach Durchführung eines Bietverfahrens „Ehemaliges Betriebsgelände Johanniterstraße“ im Dezember 2010 wurde mittlerweile entschieden, dass weiterhin die Fa. Aachener Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH aus Köln mit Zweigniederlassung Essen die zur Rede stehende Fläche entwickeln wird. Das Konzept wurde daraufhin den Ansprüchen der Wohnungsbaugesellschaft angepasst und geringfügig modifiziert.

Aufgrund der nun vorliegenden detaillierten Kenntnisse wird ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser begründet sich durch einen geänderten Planbereich, der Änderung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB und einer klar abgrenzbaren und konkreten Zielsetzung.

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 vom 08.01.2010 bis 20.01.2010 im Rahmen einer Auslegung im Bezirksamt Mitte der Stadt Duisburg, sowie in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 21.01.2010 statt (DS 09-1826). Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden ausgewertet.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß des § 4 Abs. 1 BauGB fand am 16.07.2014 das Scoping zur Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a (1) Nr. 1 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.06.2014 bis 01.08.2014.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.05.2015 bis 03.07.2015 statt. Parallel hierzu wurden die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Offenlegung informiert.

11.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

11.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit signalisierten die anwesenden Bürger grundsätzliche Zustimmung zur angestrebten Bebauung der bisher brachliegenden Fläche und zum vorgelegten städtebaulichen Entwurf. Zu folgende Aspekten wurden Äußerungen vorgebracht:

- Ausbildung der geplanten Bebauung
- Größe der geplanten Grundstücke
- Umgang mit der Parkerweiterung
- Auswirkungen des Mehrverkehrs

Im Nachgang zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine weitere Stellungnahme bezüglich der Realisierung eines Gartenweges und eines Spielplatzes eingegangen.

11.2.2 Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung

- Amt für Umwelt und Grün der Stadt Duisburg hinsichtlich des Themas, Altlastenverdachtsflächen und Altlastenflächen, Lärmsituation an bestehenden Straßen, zum Thema Luftbelastung und des Klima
- Anregung des Jugendamtes zum Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen
- Amt für Baurecht und Bauberatung, hier Denkmalschutz zur Aufnahme von Hinweisen zu Bodendenkmalern in den Bebauungsplan
- Wirtschaftsbetriebe der Stadt Duisburg zur Abwasserbeseitigung, Mischwasserkanalisation der Grundstücksentwässerung
- Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft zum Leistungsverlauf und der Beachtung der erforderlichen Parameter im weiteren Planungsverfahren
- Bezirksregierung Düsseldorf zum Thema Ableitung des Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser
- Bezirksregierung Arnsberg zur Beteiligung der Bergwerksfeldeigentümer
- Geologischer Dienst NRW zum Thema Baugrunduntersuchung
- Industrie- und Handelskammer zur planungsrechtlichen Sicherung bestehender gewerblicher Betriebe
- Amprion zu der Lage von KV Leitungen
- RAG zur Beteiligung von Bergwerksfeldeigentümern

11.2.3 Öffentliche Auslegung

- Amt für Umwelt und Grün der Stadt Duisburg hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung sowie Klima
- Amt für Baurecht Bauaufsicht, Hinweis zum Thema Bodendenkmäler
- Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft, Anregungen und Hinweise zum Leistungsverlauf
- Bezirksregierung Düsseldorf mit Hinweisen zum Luftverkehr
- Handwerkskammer Düsseldorf mit Hinweisen zur Sicherung des Betriebes der Autowerkstatt an der Friedenstraße
- Anregungen aus der Bevölkerung zur Sicherung der Autowerkstatt und dem Erhalt der bestehenden Flora und Fauna

Die Einwände wurden geprüft und überwiegend bei der Planung berücksichtigt.

16.09.2015

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauplanung mbH

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1080 -Dellviertel- "Wohnen am Böningerpark".

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 23.11.2015 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 28.09.2016

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' followed by a horizontal line and a small flourish.

T r a p p m a n n

