

# Begründung

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg"**

**für einen Bereich zwischen  
Hettkampsweg, Herrenwiese, Mattlerstraße und Röttgersbachstraße**



**Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Planverfasser

**III schröder architekten**

Wallotstraße 23

45136 Essen

Vorhabenträger

Wohnungsgenossenschaft

Duisburg-Hamborn eG

Pollerbruchstraße 56-58

47169 Duisburg

Stadt Duisburg

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	3
1.4	Verfahrensart.....	3
2	Situationsbeschreibung.....	4
2.1	Lage des Vorhabengebietes .....	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	4
3	Vorgaben und Bindungen .....	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Landschaftsplan .....	6
3.4	Geltendes Planungsrecht.....	6
3.5	Denkmalschutz .....	6
3.6	Fachplanungen.....	6
3.7	Gender Mainstreaming .....	8
4	Städtebauliche Konzeption .....	9
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	9
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr .....	10
4.3	Grün- und Freiraumkonzept.....	11
4.4	Infrastruktur .....	11
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	11
5.1	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	11
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
5.3	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 86 BauO NRW ..	19
5.4	Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.....	19
6	Umweltrelevante Fragestellungen für das Bauleitplanverfahren.....	20
6.1	Luftschadstoffe und klimatische Auswirkungen.....	21
6.2	Lärmimmissionen/-emissionen.....	21
6.3	Boden .....	22
6.4	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen .....	22
6.5	Wasser / Wasserwirtschaft .....	23
6.6	Hettkampsweg - Alleecharakter gemäß § 47 a Landschaftsgesetz NRW.....	25
6.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	26
6.8	Störfallverordnung .....	29
6.9	Bergbau.....	29
7	Planungsalternativen .....	30
8	Flächenbilanz .....	30
9	Bodenordnende Maßnahmen .....	31
10	Kosten.....	31
11	Verfahrensstand.....	31
11.1	Aufstellungsbeschluss.....	31
11.2	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	31
11.3	Änderungen der Planung aufgrund der Eingaben Kapitel 11.2.....	33
11.4	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	34
12	Gutachten .....	35

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG (WoGe) ist Eigentümerin des unbebauten Grundstücks Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 638 am Hettkampsweg im Duisburger Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Röttgersbach. Diese Freifläche ist in dem seit Anfang der 1960er Jahre rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 229 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend beabsichtigt die Wohnungsgenossenschaft die Schaffung von Wohnraum für ihre Genossenschaftsmitglieder. Dabei möchte sie auf das auf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 229 an der Pollerbruchstraße 23 bis 27 basierende Planungskonzept "genossenschaftliches Mehr-Generationen-Wohnen" zurückgreifen, das insbesondere in der Bebauungstiefe von den planerischen Grundzügen des 1964 bekannt gemachten Bebauungsplanes Nr. 229 abweicht. Vor diesem Hintergrund wurde seitens der WoGe die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens beantragt.

Es werden unter anderem folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Entwicklung (vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)) zur Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen
- Anpassung des geltenden Planungsrechtes an neue Wohnbedürfnisse
- Stärkung des Ortsteils Hamborn-Röttgersbach als Wohnstandort.

### **1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Wie in Kapitel 1.1 beschrieben weicht die geplante Bebauungstiefe von der städtebaulichen Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 229 ab. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die vorliegende Planung vorzubereiten, ist daher die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Umsetzung der vorliegenden Planung bedingt die Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen und zur Bebauung vorgesehenen innerstädtischen Freifläche, um zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beizutragen.

### **1.4 Verfahrensart**

Das Vorhabengebiet und die vorliegende Planung erfüllen die Voraussetzungen zur Anwendung der Verfahrensbestimmungen des § 13 a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung", da es sich hierbei um eine Nachverdichtung in einem Gebiet mit

geltendem Planungsrecht handelt und die geplante Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 229 zulässig. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2 a BauGB und eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung aufgestellt.

Der Bebauungsplan soll als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Daher sind auch der Durchführungsvertrag und der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg".

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Vorhabengebietes**

Das 4.467 m<sup>2</sup> große Vorhabengebiet befindet sich im Ortsteil Röttgersbach und erstreckt sich auf einer Länge von rund 120 m entlang des Hettkampsweges (siehe Deckblatt). Im Südosten wird das Grundstück durch den Garagenhof der Bebauung an der Mattlerstraße, im Südwesten durch die Gartenflächen der Bebauung an der Röttgersbachstraße und im Nordwesten durch das Eckgrundstück Hettkampsweg / Herrenwiese umschlossen. Das ungenutzte Privatgrundstück ist somit eingebettet in ein bebautes Umfeld und wurde bisher durch Anwohner als Grünfläche mit genutzt.

### **2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung**

#### **2.2.1 Städtebauliche Struktur**

Die vorhandene Bebauung am Hettkampsweg ist geprägt durch eine überwiegend II-geschossige Bauweise mit reiner Wohnnutzung. An der Mattlerstraße sind darüber hinaus Dienstleistungsunternehmen wie beispielsweise eine Versicherungsagentur sowie eine Gaststätte vorhanden. Die Gebäude sind zum Teil III-IV geschossige Flachdachbauten. Durch die Dachgeschosshöhen der Altbebauung entlang der Röttgersbachstraße vermittelt auch diese Gebäudezeile zum Vorhabengebiet hin eine III-geschossige Bauweise. Dies bestätigt sich durch die vermessungstechnisch erfassten First- und Traufhöhen. Der Hettkampsweg fällt von der Mattlerstraße zur Herrenwiese um über 3 m höhenmäßig ab.

#### **2.2.2 Verkehrstechnische Erschließung**

Bei dem Hettkampsweg handelt es sich um eine beidseitig durch Baumreihen flankierte Wohnstraße (Allee). Die Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des zusätzlich zu erwartenden

Verkehrs ist gegeben. Entlang der bereits bebauten nordöstlichen Straßenseite ist im Bereich der Bäume ein schmaler Gehweg vorhanden.

### **2.2.3 Grün- und Freiraumsituation**

Die Hainbuchen auf der südwestlichen Straßenseite stehen im noch nicht ausgebauten städtischen Straßenraum. Der Übergang zum Grundstück der WoGe ist örtlich nicht erkennbar. Bei dem Vorhabengebiet selber handelt es sich um eine Rasenfläche mit zwei kleinen Gehölzbeständen bestehend aus drei größeren Kirschbäumen sowie weiteren kleineren Bäumen, Sträuchern und bodennaher Vegetation.

### **2.2.4 Technische und soziale Infrastruktur**

Im näheren Umfeld stehen die für das Bauvorhaben erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung. Hierzu zählen beispielsweise Kindergärten und -tagesstätten, Grundschulen, Sportvereine und Senioreneinrichtungen.

### **2.2.5 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Das Vorhabengebiet ist unbebaut. Angaben über eine andersartige Vornutzung liegen nicht vor (siehe auch Kapitel 6.4).

### **2.2.6 Immissionen**

Zu Immissionen, die für die Entwicklungsmöglichkeit des Vorhabengebietes maßgeblich wären, liegen keine Hinweise vor.

## **3 Vorgaben und Bindungen**

### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Vorhabengebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Zielsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen FNP, so dass sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem FNP entwickelt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg.

### **3.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des am 10.10.1964 bekannt gemachten Bebauungsplanes Nr. 229. Dieser erstreckt sich über ein Gebiet zwischen Mattler-, Ziegelhorst-, Pollerbruch- und Fahrner Straße sowie Herrenwiese.

Der Bebauungsplan Nr. 229 setzt die Entwicklungsfläche als reines Wohngebiet (WR) mit einer offenen Bauweise und zwingend zwei Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl GRZ darf maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl maximal 0,7 betragen.

Entsprechend der festgesetzten offenen Bauweise sind somit Hausgruppen bis zu einem Bauzusammenhang von jeweils unter 50 m zulässig.

Zum Hettkampsweg soll nach dem Bebauungsplan Nr. 229 ein Bebauungsabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden, der sich zur Mattlerstraße auf einer Länge von rund 70 m auf 3 m zur Straßenbegrenzungslinie reduziert. Die Bautiefe der an den Baugrenzen bzw. Baulinien zu errichtenden Gebäude darf gemäß textlicher Festsetzung III b) in WR-Gebieten 12,00 m nicht überschreiten. Darüber hinaus sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß textlicher Festsetzung III d) weitere Gebäude nur eingeschossig zulässig.

### **3.5 Denkmalschutz**

Es befinden sich keine in der Denkmalliste der Stadt Duisburg eingetragenen Denkmäler gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) innerhalb des Vorhabengebietes. Bei Erdeingriffen auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen als Bodendenkmale ebenfalls dem DSchG NRW.

### **3.6 Fachplanungen**

#### **3.6.1 Klimakonzept / Klimaanalyse**

Das Duale Klimakonzept der Stadt Duisburg wurde am 01.07.2009 vom Umweltausschuss beschlossen und am 28.09.2009 vom Rat der Stadt Duisburg genehmigt. Das Duale Konzept führt auf, dass sich die Stadt Duisburg an den Klimaschutzzielen der Bundesregierung orientiert und im Rahmen ihrer Möglichkeiten bis zum Jahr 2020 (gegenüber 1990) den

Ausstoß von Treibhausgasen um 40% absenken will. Dazu sind Steuerungsmöglichkeiten in verschiedenen Bereichen zu nutzen, unter anderem in der Bauleitplanung.

Im Rahmen der Bauleitplanung liegen diverse Instrumente vor, um Klimaschutzaspekte zu berücksichtigen. Diese reichen von der frühzeitigen Berücksichtigung (passiver) solarer Aspekte bereits im Planungsentwurf (Ausrichtung / Dachneigung) über die Nutzung der Möglichkeiten des BauGB bis hin zur frühzeitigen Erstellung von Energiekonzepten für Baugebiete und die Nutzung des Durchführungsvertrages als Mittel der Verankerung der Ergebnisse von Energiekonzepten.

In der Klimaanalyse – gesamtstädtische Übersichtskarte mit Klimahinweisen – ist das Vorhabengebiet als Lastrum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete eingestuft. Bebauungsstruktur und Begrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Günstige Bebauungsstrukturen sind zu erhalten; Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen wird empfohlen. Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen sollen vorgesehen werden. Erhaltung und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen ist empfohlen. Raumspezifische oder lokale Hinweise enthält die Klimaanalyse für das Vorhabengebiet nicht.

Die Karte der Stadtbelüftung (Klimaanalyse) weist für das Vorhabengebiet eine mittlere Belüftung aus. In der Synthetischen Klimafunktionskarte ist das Vorhabengebiet dem Klimatop Stadtrandklima zugeordnet. Es ist wie folgt charakterisiert: Meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate; wohnklimatische Gunsträume. Spezifische Klimaeigenschaften oder spezielle Klimafunktionen sind in der Synthetischen Klimafunktionskarte für das Vorhabengebiet nicht genannt.

Durch das geplante Vorhaben sollten die vorhandenen klimatischen Verhältnisse nicht signifikant beeinträchtigt werden.

### **3.6.2 Teilräumliches Strategiekonzept Duisburg 2027**

Gemäß Teilräumlichem Strategiekonzept Duisburg 2027 Anlage F ist, um langfristig ein attraktives Wohnungsangebot in Hamborn zu sichern, der Wohnungsbestand den veränderten Wohnbedürfnissen anzupassen. Neuer Wohnungsbau und neue Wohnformen sollen angeboten werden.

### **3.6.3 Sonstige Fachplanungen**

Die weiteren vom Rat der Stadt beschlossenen Fachpläne (wie zum Beispiel Schulentwicklungs-, Kindergartenbedarfs- und Sportstättenplan, Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

### **3.7 Gender Mainstreaming**

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von Männern und Frauen 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 Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. Ziel für die Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Gender muss im jeweiligen Planungskontext betrachtet werden.

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Aspekte

- Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit (Siedlungsstruktur),
- Mobilität,
- Freiraumangebot,
- Wohnen,
- Sicherheit,
- Partizipation und Repräsentanz.

Aufgrund der geschlechtersensiblen Auseinandersetzung mit der vorliegenden Planung wurde diese im Laufe des Planungsprozesses wie folgt modifiziert:

- Das Vorhaben umfasst nunmehr ein breiter aufgestelltes Wohnraumangebot. Die vorliegende Planung ermöglicht nunmehr auch kleinere 1-Raum-Wohnungen mit rund 50 m<sup>2</sup> sowie 4-Raum-Einheiten mit 105 m<sup>2</sup>.
- Das Vorhabengebiet soll durch einen öffentlichen Gehweg erschlossen werden.

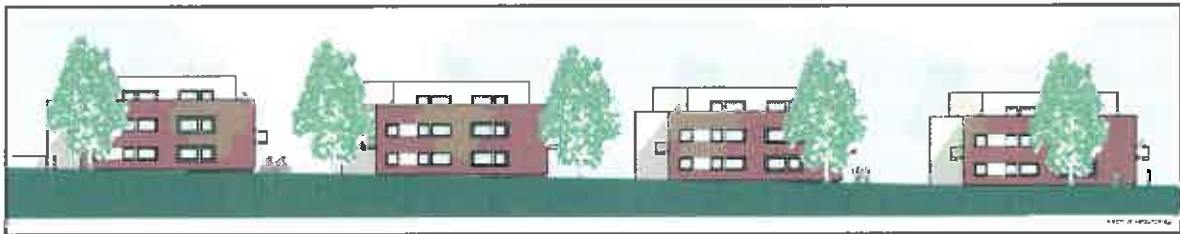


Die vorliegende Planung wirkt sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

## **4 Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Die vorhandene Bebauung am Hettkampsweg ist geprägt durch frei stehende Wohngebäude in offener Bauweise. Die Planung der WoGe greift dieses Wechselspiel von Bebauung und Freiräumen als städtebauliche Prämisse auf und ermöglicht durch die Gliederung der Baukörper in den tieferen Bereich des Grundstückes eine Auflockerung der Bebauung. Hierdurch werden Hausgruppen, die im Rahmen der so genannten offenen Bauweise bis zu 50 m lang sein dürften, vermieden.



**AI** schröder architekten - Fassadenabwicklung mit Blick vom Hettkampsweg

Die geplante Bebauung trägt durch das zwischen 1,25 bis 3,0 m umfassende Zurückspringen der obersten Geschosse auch zu einer optisch reduzierten Baumasse bei. Dies gelingt sowohl straßenbegleitend als auch in der Tiefe zu den Gärten der Röttgersbachstraße.

Das bebaute Umfeld ist durch die verschiedensten Baustile, bezogen auf

- Dachformen und -neigungen
- Dachaufbauten (Gauben)
- Fassadengestaltung und -materialitäten
- Kubaturen und Grundrisse
- Höhenentwicklungen und Geschossigkeiten
- Wohnraumsegment sowie
- die Form der Unterbringung des ruhenden Verkehrs

heterogen geprägt. Demgegenüber soll sich das Vorhabengebiet einheitlich darstellen.

Daher wurde im Hinblick auf die unterschiedlichen Dachgestaltungen die Entscheidung für eine gestaltete Flachdachbebauung getroffen, die sich durch ihre Kompaktheit als nachhaltige energieeffiziente Bauweise darstellt.

Das in den 1960er Jahren tragende Konzept einer maximalen Bebauungstiefe von 12 m auf teilweise über 40 m tiefen Grundstücken ist unter Berücksichtigung der heutigen Bau- und Entwicklungskosten in der Form nicht mehr zeitgemäß. Zudem hat sich die Funktion der Gartenräume im innerstädtischen Raum schwerpunktmäßig vom Nutzgarten zum Aufenthaltsraum entwickelt. Die WoGe sieht vielmehr die favorisierte Nachfrage ihrer Genossenschaftsmitglieder nach modernem Wohnraum in einer individuellen Baukörperstruktur. In dieser Form sind am Hettkampsweg 43 bis 44 Wohneinheiten im 1- bis 4-Raumsegment mit Wohnflächen zwischen rund 50 und 105 m<sup>2</sup> geplant. Die Einplanung von zentralen Aufzugsanlagen sowie Rampenanlagen in der Tiefgarage tragen zur Barrierefreiheit bei.

Die geplante Bebauungstiefe im Verhältnis zur Grundstücksfläche ist in der Umgebung des Vorhabengebietes bereits zu finden. Beispiele hierfür sind die Bebauung Pollerbruchstraße 16 - 30 a, das Mehrgenerationenprojekt Pollerbruchstraße 23 - 27, Röttgersbachstraße 99 - 115 und Fahrner Straße 102 - 110.

#### **4.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Verkehrserschließung des Vorhabengebietes erfolgt über den Hettkampsweg. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen untergebracht werden. Da die Hauptzu- und -abfahrt der neuen Wohngebäude über die Mattlerstraße auf den Hettkampsweg erfolgen soll, wird die Aus- und Einfahrt der Tiefgarage im südöstlichen Bereich des Vorhabengebietes vorgesehen.

Der vorhandene, rund 2 m breite Gehweg auf der nördlichen Straßenseite des Hettkampsweges wird durch Baumstandorte eingeengt. Zudem heben die Wurzeln der Hainbuchen den Gehwegbelag an. Insgesamt wird die vorhandene Gehweg-Nutzung des Hettkampsweges dadurch eingeschränkt. Seitens der Fachämter und der Öffentlichkeit wurde daher im Rahmen des Planungsprozesses zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" die Anregung vorgetragen, den öffentlichen Gehweg auf der südlichen Straßenseite zur Gewährleistung einer sicheren Erschließung für den Siedlungsbereich gemäß geltendem Planungsrecht nunmehr vollständig herzustellen.

In dem hierfür vorgesehenen städtischen Grundstücksstreifen befinden sich neun Hainbuchen, die zusammen mit den Bäumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine gesetzlich geschützte Allee bilden. Wie in Kapitel 6.6 näher ausgeführt ist, können die Bäume im Ausbaubereich des öffentlichen Gehweges nicht erhalten bleiben. Zur Wiederherstellung

des Alleecharakters hat sich die WoGe zur Anpflanzung der neun neuen Alleebäume innerhalb des Vorhabengebietes zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bereit erklärt.

Die Beobachtung der Parksituation im Hettkampsweg hat gezeigt, dass bislang nur verhältnismäßig wenig Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum zum Parken abgestellt werden. Es verbleibt genügend Raum für den durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Besucherverkehr, zumal diese Nutzung auf der Seite des Vorhabengebietes durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage nur durch eine zentrale Zu- und Abfahrt unterbrochen wird. Auf die Anlage von oberirdischen Besucherstellplätzen innerhalb des Vorhabengebietes kann daher zugunsten der Wiederherstellung des Alleecharakters verzichtet werden.

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" werden Regelungen zum Ausbau des öffentlichen Gehweges auf Kosten der WoGe getroffen, so dass mit den Ausbaurkosten kein Nachbargrundstück belastet wird.

#### **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Die rückwärtigen Freibereiche sollen als gärtnerisch gestaltete Grün-, Aufenthalts-, und Spielflächen unter Verwendung von Hecken, Bäumen und bodendeckender Vegetation vollständig neu angelegt und modelliert werden.

Parallel zum Hettkampsweg werden zur Wiederherstellung des Alleecharakters neun Hainbuchen innerhalb des Vorhabengebietes im Vorgartenbereich festgesetzt. Die geplanten Pflanzstandorte werden dargestellt, die Lage der einzelnen Bäume kann noch leicht variieren.

#### **4.4 Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung soll mit Anschluss an die im Hettkampsweg vorhandenen Leitungen erfolgen.

### **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Das Vorhabengebiet umfasst die noch unbebaute, im Eigentum der WoGe stehende Entwicklungsfläche Gemarkung Hamborn, Flur 4, Flurstück 638 (Vorhabengebiet). Diese bietet sich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Ziele an. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" gemäß

§ 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Die Größe des Vorhabengebietes beträgt 4.467 m<sup>2</sup>.

## **5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung am Hettkampsweg wird das Vorhabengebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind danach Wohngebäude zulässig.

Die Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, welche gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig sind, sowie die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden ausgeschlossen, da der Hettkampsweg im Hinblick auf das abzuwickelnde Verkehrsaufkommen den Charakter einer Wohnstraße beibehalten soll. Dies entspricht der am Hettkampsweg vorhandenen oder durch geltendes Baurecht zulässigen Nutzung.

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

#### **Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)**

Gemäß § 17 BauNVO soll in Reinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. Durch diese Beschränkung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine aufgelockerte, der benachbarten Bebauung angemessene Bebauungsstruktur definiert. Die Festsetzung trägt ferner allgemein zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bei. Aus diesen Gründen wird neben der räumlichen Ausbreitung auch die Höhenentwicklung der Wohngebäude beschränkt.

#### **Höhenbegrenzung (§ 18 BauNVO)**

Das Vorhabengebiet fällt höhenmäßig von Süd nach Nord um rund 2,4 m ab. Das Höhenniveau des südöstlich benachbarten Garagenhofes liegt auf rd. 26,3 m über NHN. Die zukünftige Bebauung wird diese Geländeentwicklung aufgreifen.

Gemäß § 18 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung unter anderem bestimmt werden durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Entsprechend werden für die vier überbaubaren Grundstücksflächen die jeweils maximalen Gebäudehöhen sowie die

Oberkante der Fertig-Fußbodenhöhen der Erdgeschosse in einer Abstufung von 0,6 m festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	maximale Höhe Oberkante Fertig-Fußboden (OKFF EG)	maximale Gebäudehöhe (Attikaabdeckung)
Haus Ost	26,5 über NHN	35,8 m über NHN
Haus Mitte Ost	25,9 über NHN	35,2 m über NHN
Haus Mitte West	25,3 über NHN	34,6 m über NHN
Haus West	24,7 über NHN	34,0 m über NHN

Durch das festgesetzte Höhenniveau werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- räumliche Lage der Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt an der südöstlichen Verfahrensgebietsgrenze mit einer maximalen Rampenneigung von bis zu 15 %
- vollständige Überdeckung der Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen
- Gebäudeanschlüsse an die Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen
- Modellierung der vorhandenen Geländehöhen sowie
- Lage der Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW innerhalb des Vorhabengebietes.

Aufgrund der topografischen Verhältnissen und oben benannten Rahmenbedingungen ergibt sich für die möglichen Gebäudehöhen konstruktiv nur ein geringer Spielraum zwischen 9,3 und 9,5 m.

Die Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung im Umfeld wurde in die Planungsgrundlage aufgenommen. Hieran ist erkennbar, dass die absoluten Ausbauhöhen der Bebauung am Hettkampsweg heterogen sind und zwischen rund 32,2 m und 35,7 m über NHN liegen. Damit stellt die geplante Bebauung auch höhenmäßig eine verträgliche Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen dar und vermittelt über die zulässige absolute Höhenlage angemessen zwischen den unterschiedlichen Ausnutzbarkeiten zur umliegenden vorhandenen Bebauung, wie zum Beispiel Mattlerstraße.

Entsprechend wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Planzeichnung). Diese liegen jeweils rund 0,2 m über dem aktuellen Planungsmaß des Vorhaben- und Erschließungsplanes, um möglichen konstruktiven Bedingungen, die sich im Rahmen der Detailplanung noch ergeben könnten, nicht entgegen zu stehen.

Der Höhenbezug gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wurde textlich konkretisiert (siehe textliche Festsetzung 2.2); der untere absolute Bezugspunkt ist Höhe des Meeresspiegels, der fachtechnisch als "Normalhöhennull (NHN)" bezeichnet wird.

Als unterer planungsrelevanter Bezugspunkt wird die maximale Höhe der Oberkanten des Erdgeschoss-Fertigfußbodens für die vier überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Hierüber ist erkennbar, dass das zukünftige Freiflächenniveau nur geringfügig mit Stützelementen bis maximal 0,8 m Höhe nachmodelliert werden muss. Diese werden sich aufgrund der konstruktiven Kopplung der Hochbauten mit der Tiefgarage zur südwestlichen Grundstücksgrenze im Bereich der mittleren Überbaubaren Grundstücksflächen ergeben:

- Im Bereich von Haus Mitte Ost liegt das zukünftige Gelände durch das Tiefgaragenniveau einschließlich 0,3 m Übererdung rund 1,0 m über dem heutigen Gelände.
- Im Bereich von Haus Mitte West liegt das künftige Gelände durch das Tiefgaragenniveau einschließlich 0,3 m Übererdung rund 0,65 m über dem heutigen Gelände.

Aufgrund der Grenzabstände der Tiefgarage von rd. 6,0 m im Bereich von Haus Mitte Ost und rd. 5,0 m durch Haus Mitte West kann der Höhenunterschied bis zur Grundstücksgrenze mit geringfügigen Modellierungsmaßnahmen in die Freiflächengestaltung integriert werden, ohne für die Nutzer störende Barrieren zu schaffen.

Die über die so geplanten Geländehöhen gemäß § 2 Abs. 4 BauO und die festgesetzten Gebäudehöhen ableitbaren Abstandflächen liegen innerhalb des Vorhabengebietes (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Attikaabdeckungen. Diese werden bautechnisch in der Regel durch untergeordnete Dachaufbauten in Form von

- Konstruktionselementen wie beispielsweise Aufzugsanlage bis zu 1 m Höhe und
- haustechnische Anlagen wie beispielsweise Kamin- und Lüftungsanlagen bis zu maximal 3 m Höhe

überschritten. Eine entsprechende Festsetzung wurde textlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber wird gewährleistet, dass technisch notwendige Anlagen in geringem Maß errichtet werden dürfen, in ihrer optischen Wirkung aber untergeordnet bleiben.

Um die Möglichkeit einer zusätzlichen Solarenergienutzung auch zukünftig nicht einzuschränken, wird die Errichtung von Solaranlagen planungsrechtlich durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert. Zur Einschränkung der Aufbauhöhe sind danach Solaranlagen grundsätzlich bis 1 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig,

wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über Dachhaut zur Dachkante einhalten. Auch hierdurch wird eine optische Unterordnung der möglichen Anlagen gewährleistet.

### **Gestaltung der obersten Geschosse**

Durch die gewählte Höhenfestsetzung wird eine Bebauung in maximal drei Ebenen ermöglicht: Erdgeschoss und zwei Obergeschosse. Dabei soll von dem zweiten Obergeschoss eine zurück genommene Wirkung - ähnlich der eines Staffelgeschosses - ausgehen. Entsprechend wird zur angemessenen Beschränkung der baulichen Ausnutzung des zweiten Obergeschosses folgende textliche Festsetzungen in Anlehnung an die Definition des Staffelgeschosses in den Bebauungsplan aufgenommen: "Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO der jeweils obersten Geschosse ist wie folgt zu begrenzen: Die jeweils obersten Geschosse der Hauptbaukörper dürfen eine Deckenoberkante von mindestens 2,3 m nur über weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben."

### **Versiegelungsgrad (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Durch die vorliegende Planung wird die gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 eingehalten. Die darüber zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Die vorliegende Planung sieht vier separate Hochbaukörper vor. Das Untergeschoss mit Tiefgarage, Keller-, Fahrrad- und Technikräumen sowie sonstigen Gemeinschaftsflächen erstreckt sich durchgehend bis unterhalb der drei südöstlichen Baukörper. Die Wohnungen sind über die zentralen Aufzugs- und Treppenhäuser erreichbar. Der westliche Baukörper wird über einen unterirdischen Verbindungsgang mit an die Tiefgarage und sonstigen Gemeinschaftsflächen angeschlossen. Durch diese Planung wird der gesetzlich definierte Versiegelungsgrad von maximal 0,6 eingehalten, welcher einen schonenden Umgang mit Grund und Boden definiert. Der festgesetzte Versiegelungsgrad passt die Bebaubarkeit der Fläche an die Umgebung an, erzeugt Freibereiche und verhindert einen unangebracht hohen Versiegelungsgrad. Bodenrechtliche Spannungen werden somit vermieden und das Quartier in seiner Struktur aus Wohnbebauung und Freiflächen dauerhaft gestärkt.

Durch mögliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die beispielsweise der Unterbringung von Fahrrädern und sonstigen Fahrhilfen oder der dezentralen Müllentsorgung dienen, kann es in der Summe zu einer weiteren leichten Überschreitung kommen. Daher darf das empfohlene Maß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen in der Summe

um maximal 200 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die ökologischen Auswirkungen werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

- die extensive Begrünung der obersten Dächer der Hauptbaukörper (siehe textliche Festsetzung 5.1 und Vorhaben- und Erschließungsplan),
- die festgesetzte Bodenüberdeckung des Untergeschosses (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2) sowie
- die gärtnerische Anlage der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 BauO NRW (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 3).

### **5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Vorhabengebietes soll zur Deckung heutiger Wohnbedürfnisse in Anlehnung an das bebaute Umfeld die Errichtung von Geschosswohnungsbau in Form von individuell strukturierbaren Einzelhäusern zulässig sein. Aufgrund der Grundstücksbreite und -tiefe bietet sich die Festsetzung von vier überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen an. Dabei wird zur Wahrung eines angemessenen Abstandes zur Nachbarschaft ein rückwärtiger Grenzabstand von mindestens 7,0 m eingehalten. Die südliche überbaubare Grundstücksfläche beginnt im Anschluss an die Tiefgaragenrampe mit einem Grenzabstand von mindestens 4,5 m zu dem südöstlich anschließenden Garagenhof. Der Abstand der festgesetzten, jeweils 21,5 m breiten Baufenster zur Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 4,8 m.

Da das Vorhabengebiet von Südosten nach Nordwesten leicht konisch zuläuft, reduzieren sich auch die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen von 26,7 m bis auf 21,5 m.

Heutige Wohnbedürfnisse bedingen Freisitze in Form von Terrassen und Balkonen. Entsprechend sind auskragende Elemente wie beispielsweise Terrassentrennwände und -überdachungen sowie Balkone zulässig und die eng festgesetzten Baugrenzen dürfen durch diese bis 1,5 m überschritten werden.

### **5.2.4 Flächen für Nebenanlagen, für den ruhenden Verkehr und sonstige Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauN-VO)**

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung einer Wohnanlage vor. Hierfür bietet sich die zentrale Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage mit einer zentralen Zu- und Ausfahrt am südöstlichsten Punkt des Vorhabengebietes an. Hierdurch wird die Zu- und Ausfahrt so nah wie möglich am übergeordneten Verkehrsnetz Mattlerstraße / Ziegelhorststraße gebündelt, der Verkehr so weit wie möglich aus der Wohnstraße Hettkampsweg heraus gehalten. Der Verzicht auf oberirdische Garagen mit dezentralen Zu-



und Abfahren trägt zur Lärminderung innerhalb des Quartiers bei. Ferner stehen durch die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs und Bodenüberdeckung des Untergeschosses die Freiflächen weitgehend als gärtnerisch gestalteter Aufenthaltsraum zur Verfügung.

In diese Freiflächengestaltung sind notwendige Nebenanlagen wie zum Beispiel

- Abstellbereiche für Fahrräder oder sonstige Fahrhilfen
- Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen sowie
- die Lüftungsschächte für die Tiefgarage

zu integrieren. Diese sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnet auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine flächenmäßige Beschränkung erfolgt über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (siehe textliche Festsetzung 2.6).

Durch die Tiefgarage und sonstigen Gemeinschaftsanlagen wird das Grundstück auch - wie in Kapitel 5.2.2 ausgeführt - teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen versiegelt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Umgrenzung wird dieser Versiegelungsgrad gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Diese Fläche wurde gegenüber der vorliegenden Planung ebenfalls mit einem Spielraum von rund 0,2 m festgesetzt, um die Detailplanung nicht einzuschränken.

#### **5.2.5 Verwendung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

Als Beitrag zum Erreichen des Klimaschutzzieles im Sinne des Dualen Klimakonzeptes der Stadt Duisburg (siehe Kapitel 3.6.1) soll auf die Verwendung fester Brennstoffe innerhalb des Vorhabengebietes verzichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen: "Im gesamten Plangebiet dürfen in Feuerungsanlagen gemäß § 2 Nr. 5 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) feste Brennstoffe gemäß § 3 Abs. Nr. 1 bis 5 und Nr. 6 bis 8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden." Damit trägt die vorliegende Bauleitplanung zur Umsetzung der lokalen Maßnahme DU.23 "Begrenzung kleiner und mittlerer Feuerungsanlagen im Rahmen der Bebauungspläne" in Verbindung mit der regionalen Maßnahme R.15 "Bauleitplanung" bei, die für Duisburg auf der Basis des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet 2011 Teilplan West abgeleitet wurde.

Auf weiter gehende Festsetzungen wurde im Hinblick auf die hinreichend über die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 / 2016) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer

Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) vorgegebenen gesetzlichen Regelungen für die Energieversorgung im Neubau verzichtet.

#### **5.2.6 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die obersten Dächer der Hauptbaukörper sind als Minimierungsmaßnahme für die geplante Versiegelung gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 35 BauO NRW extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan textlich aufgenommen (siehe textliche Festsetzung 5.1 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan).

Zur Rekonstruktion der gesetzlich geschützten Allee wird parallel zum Verlauf des Hettkampsweges die Anpflanzung mit neun Säulen-Hainbuchen festgesetzt (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung 5.2). Die konkrete Lage ergibt sich im Rahmen der Detailplanung unter Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungsleitungen in Abstimmung mit den Fachämtern.

Aus der Artenschutzprüfung resultiert als Ausgleichsbedarf für Fledermäuse die Vorgabe zur Anlage neuer Heckenstrukturen. Entsprechend wurde die textliche Festsetzung 5.3 wie folgt formuliert: "Parallel der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Hecken mit einem Grenzabstand von mindestens 1,2 m anzulegen und zu erhalten. Hierfür können Arten aus folgenden standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gewählt werden:

- \_ Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- \_ Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- \_ Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- \_ Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Die Gesamtlänge der Heckenelemente darf 2/3 der südwestlichen Grenzlänge nicht unterschreiten. Die Hecken dürfen maximal eine Höhe von 1,8 m über dem benachbarten Grundstücksniveau im Grenzbereich erreichen." Der festgesetzte Grenzabstand gewährleistet die Heckenpflege, ohne dabei die Nachbargrundstücke betreten zu müssen. Auch die Festsetzung der maximalen Heckenhöhe dient mit Rücksicht auf die Nachbarschaft einer maßvollen Beschränkung.

#### **5.2.7 Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierbei handelt

es sich um eine bedingte Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB. Der zwischen der Stadt Duisburg und der WoGe abzuschließende Durchführungsvertrag wird zum Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg". Die Festsetzung sichert insoweit die Umsetzung der im Durchführungsvertrag dargestellten städtebaulichen Planung.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 86 BauO NRW**

Im bebauten Umfeld sind die verschiedensten Bau- und Dachformen vorhanden. Zur einheitlichen Gestaltung und Beruhigung wird eine einheitliche Dachform für die Baukörper innerhalb des Vorhabengebietes festgesetzt. Die Entscheidung für eine kompakte Flachdachbebauung trägt zu einer energieeffizienten Bauweise bei. Um die Möglichkeit einer Dachbegrünung zu gewährleisten, sind Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0 bis maximal 5 Grad zulässig (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan; siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 1).

Als weitere ökologische Minimierungsmaßnahme der Unterbauung des Vorhabengebietes ist die Fläche der Tiefgarage, welche nicht überbaut und oberirdisch nicht als Terrassen oder Verkehrsflächen genutzt werden, zu bepflanzen (siehe Kapitel 5.2.2). Über die Vorgabe einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,3 m ist sicher gestellt, dass eine gartentypische Vegetation aus Rasen, Stauden und kleinen Gehölzen dauerhaft angelegt werden kann.

Auch alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne von § 9 BauO NRW gärtnerisch anzulegen. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche der Tiefgaragenzu- und abfahrt sowie der Zuwegungen (siehe Kapitel 5.2.2).

Diese Rahmenbedingungen tragen zum schonenden Umgang mit dem Grund und Boden und zur Gewährleistung gesunder und barrierearmer Wohnverhältnisse bei.

### **5.4 Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen**

Zu folgenden Aspekten wurden folgende Hinweise in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

1. Bodendenkmale
2. Versorgungsleitungen
3. Entwässerung
4. Hochwasserrisiko
5. Beseitigung des Niederschlagswassers
6. Altlasten und Bodenschutz
7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz.

## **6 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bauleitplanverfahren**

Bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne § 13 a BauGB. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB sind bereits auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes gemäß Bebauungsplanes Nr. 229 zulässig. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" soll daher ohne

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2 a BauGB und
- naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

aufgestellt werden. Unabhängig davon sind gemäß § 1 BauGB die von der Planung betroffenen Umweltbelange zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess einzubeziehen. Im Folgenden werden nach einer Bestandsbeschreibung die zu erwartenden Auswirkungen entsprechend dargestellt.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine Rasenfläche mit zwei kleinen Gehölzbeständen an der südlichen Grundstücksgrenze, die sich vermutlich aus aufgegebenen Gartennutzungen entwickelt haben. Die WoGe sieht auf Ihrem Grundstück die Errichtung von vier Gebäudekörpern mit 43 oder 44 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe zur Vermietung an ihre Mitglieder vor. Jeder Wohneinheit wird ein Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Die Zufahrt der Tiefgarage wurde entsprechend der Anregung der Anwohner am Hettkampsweg gegenüber dem Planungsstand zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung an die südöstliche Grundstücksgrenze verlagert. Das Schalltechnische Prognosegutachten der Graner + Partner Ingenieure mit Stand vom 25.11.2013 wurde unter Berücksichtigung der neuen Lage der Tiefgaragenzufahrt neu berechnet. Die Berechnungsergebnisse mit Stand vom 09.07.2015 zeigen, dass zum Schutz der Anwohner über den einzuhaltenden Stand der Technik hinaus keine schallschutztechnischen Festsetzungsbedarfe bestehen.

Die Schmutzwasserentsorgung soll mit Anschluss an die im Hettkampsweg verlaufende öffentliche Kanalisation erfolgen.

Zur Beurteilung, ob die hydrogeologischen Verhältnisse im Untergrund ein Versickern der anfallenden Niederschlagswässer ermöglichen, wurde seitens des Voreigentümers eine Hydrogeologische Ermittlung des Versickerungspotentials in Auftrag gegeben. Das Gutachterbüro Stephan Brauckmann hat seine Ergebnisse in einem Gutachten vom 30.01.2002 zusammen gefasst. Danach zeigt sich auf der Basis der Geländeversuche eine

deutlich vorhandene Wasserdurchlässigkeit ab circa 0,60 m / 1,00 m unter Geländeoberkante in einer ausreichenden Größenordnung. Daher bieten sich Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme als Versickerungsanlagen an.

Im Rahmen der Detailplanung soll die Möglichkeit der Erdwärme-Nutzung zur Wärmeversorgung geprüft werden.

## **6.1 Luftschadstoffe und klimatische Auswirkungen**

### Bestandsbeschreibung:

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebietes „Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West“ und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone. Das Vorhabengebiet weist aufgrund seines Umfeldes (überwiegend locker und offen bebaute Wohngebiete, Nähe zum Jubiläumshain und Revierpark Mattlerbusch) eine vergleichsweise gute Luftqualität auf.

### Auswirkungen:

Die mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" verbundenen Planungsziele

- offene Bauweise
- Begrünung der Flachdächer und Tiefgarage sowie
- Verzicht auf feste Brennstoffe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

entsprechen den Planungshinweisen der Klimaanalyse der Stadt Duisburg für Lasträume der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete.

## **6.2 Lärmimmissionen/-emissionen**

### Bestandsbeschreibung:

Das Vorhabengebiet ist weder von Verkehrs- noch von Gewerbelärm betroffen.

### Auswirkungen:

Es ist geplant, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen unterzubringen, deren Zufahrt über die Mattlerstraße im südöstlichen Bereich des Vorhabengebietes erfolgen soll. Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten der Graner + Partner Ingenieure vom 09.07.2015 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgarage entstehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

### **6.3 Boden**

#### Bestandsbeschreibung:

Die regionale Geologie ist flächendeckend durch eiszeitliche Flußablagerungen des Rheins gekennzeichnet. Während in älteren geologischen Karten die jung-quartären Deckschichten noch als "zäher Lehm über Sand und Kies" der Niederterrasse beschrieben wird, werden in der aktuellen geologischen Karte "Hochflutsande über Niederterrasse " genannt, was nach den vorliegenden Sondierergebnissen eher zutrifft. Die Rheinniederterrasse selbst ist sandig-kiesig ausgeprägt und bildet den obersten Grundwasserleiter. Im Liegenden der Rheinniederterrasse folgen zunächst Ratinger Schichten des Tertiärs, die von Oberkreide- und letztendlich von steinkohleflözführendem Oberkarbon unterlagert werden. Gemäß Bodenkarte stehen lehmige bis schwach lehmige Sande an, die als Gley einzustufen sind.

Den Baugrund bilden grundwasserbeeinflusste Böden aus schluffig-lehmigen Bachablagerungen sowie auch aus Schwemmlöss über der sandig kiesigen Ablagerungen der Emscher-Niederterrasse.

#### Auswirkungen:

Der Baugrund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Hierbei ist das Kartenwerk des Geologischen Dienstes NRW, insbesondere die ingenieurgeologischen und geologischen Kartenblätter 4406 Dinslaken im Maßstab 1:25.000 zu berücksichtigen.

### **6.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

#### Bestandsbeschreibung:

Zur Beurteilung einer möglichen Nutzungseinschränkung aufgrund eines unterhalb der Fläche möglichen Altbestandes oder einer Auffüllung wurde seitens des Voreigentümers eine umweltgeologische Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben. Das Gutachterbüro Stephan Brauckmann kommt auf der Basis von Bodenuntersuchungen in seinem Gutachten vom 30.01.2002 zu dem Ergebnis, dass die Untersuchung auf umweltgeologisch auffällige Inhaltsstoffe in der organoleptischen Bodenansprache keine Auffälligkeiten ergab. Auch nach der chemischen Untersuchung gibt es im Bereich der untersuchten geogenen Böden keine Hinweise auf einen Schadstoffinhalt. Der geogene Oberboden führt im Feststoff eine mäßige Konzentration an Zink, die - mit Ausnahme des nordöstlichen Vorgartenbereichs - keine Nutzungsbeschränkungen für die geplante Folgenutzung bedingt. Es besteht für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt / Verwehung) keine Gefährdung. Voraussetzung dafür ist gemäß des oben benannten Gutachtens aus dem Jahr 2002 die Entfernung der circa 0,30 m mächtigen Auffüllungen in dem benannten Vorgartenbereich.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde Stadt Duisburg wurde angeregt, eine vorsorgliche Altlastenerkundung des Untergrundes im südöstlichen Grundstückteil durchzuführen, da hier aktenkundige Hinweise auf eine ehemalige Tankstelle existieren, die sich auf dem angrenzenden Grundstück Mattlerstraße 1 bis 9 befunden haben soll. Da nicht auszuschließen war, dass direkt oder indirekt über Ausgasungen kraftstofftypische Schadstoffe in das Baufeld eingesickert oder migriert sind, wurde behördlicherseits eine lokale Bodenuntersuchung entlang der entsprechenden Grundstücksgrenze für erforderlich erachtet. Das Ingenieurbüro Aquatechnik aus Mülheim an der Ruhr wurde daraufhin von der WoGe mit der Durchführung einer entsprechenden Untersuchung und Gefährdungsbeurteilung beauftragt.

Die Untersuchungsergebnisse lassen weder im Boden, noch in der Bodenluft signifikante Hinweise auf schutzgutgefährdende Tankstellenspezifika ableiten. Die nachgewiesenermaßen geringen Bodenluftanreicherungen durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe zeigen zwar das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen an, diese sind jedoch weder im Vorhabengebiet direkt als Bodenverunreinigungen angezeigt, noch stellen die Bodenluft-Konzentrationshöhen eine Schutzgutgefährdung dar. Abschließend bleibt festzustellen, dass aus Sachverständigensicht keine umwelthygienischen Gründe vorliegen, die gegen die Realisierung des Bauvorhabens in Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" sprechen würden.

#### Auswirkungen:

Die geplante Baustellenlogistik sieht aufgrund der zu erwartenden Baugrubenausdehnung und des verbleibenden Arbeitsraumes keine Zwischenlagerung von Böden innerhalb des Vorhabengebietes vor. Daher werden die auszuhebenden Böden einschließlich des zinkbelasteten Bereichs nicht wieder eingebaut, sondern fachgerecht entsorgt.

## **6.5 Wasser / Wasserwirtschaft**

### Bestandsbeschreibung:

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Offene Wasserflächen sind nicht vorhanden.

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 112 Landeswassergesetz (LWG) ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften

gelten (§ 78 WHG). Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben in den Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rheins.

Im Hettkampsweg befindet sich ein Mischwasserkanal. Das Vorhabengebiet liegt im Einflussbereich mehrerer genossenschaftlicher Anlagen (Pumpwerk Duisburg-Fahrn, Abwasserkanal Kleine Emscher etc.).

Im vorliegenden Gutachten zur Hydrogeologischen Ermittlung des Versickerungspotentials (Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann, Fröndenberg Januar 2002) wurde anhand von Feldversuchen die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden untersucht. Im Weiteren wurden grundwasserrelevante Faktoren sowie die materialspezifische Eignung betrachtet. Abschließend wurde festgestellt, dass Versickerungen im Profildbereich ab circa 0,60 m / 1,00 m unter Geländeoberkante (GOK) in einer ausreichenden Größenordnung möglich sind. Daher bieten sich Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme als Versickerungsanlagen an.

Innerhalb des Vorhabengebietes verläuft eine außer Betrieb genommene Leitung der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW).

#### Auswirkungen:

Der Hinweis auf das oben benannte Hochwasserrisiko wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Bei Planungen von Unterkellerungen ist ferner der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet geländenah auftreten kann, vor Baubeginn festzustellen (bzw. der höchste gemessene Grundwasserstand bei dem Emscherverband zu erfragen) und zu berücksichtigen.

Die Abwasserentsorgung ist mit Anschluss an das im Hettkampsweg gelegene Entsorgungsnetz vorgesehen. Die Niederschlagswässer sollen im Vorhabengebiet versickert werden. Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Abstimmung mit den Fachämtern sowie der Emschergenossenschaft. Daher ist durch die



geplante Nutzung des im Hettkampsweg gelegenen Ver- und Entsorgungsnetzes keine Verschlechterung für die öffentliche Technische Infrastruktur zu erwarten.

Die außer Betrieb genommene RWW-Leitung wird im Rahmen der Baumaßnahmen in Abstimmung mit RWW zurück gebaut.

## **6.6 Hettkampsweg - Alleecharakter gemäß § 47 a Landschaftsgesetz NRW**

### Bestandsbeschreibung:

Bei dem Hettkampsweg handelt es sich um eine Allee, die als solche seit dem Jahr 2007 gemäß § 47a des Landschaftsgesetz NRW geschützt ist.

Die Alleebäume (Hainbuchen) auf der südlichen Straßenseite des Hettkampsweges befinden sich im noch nicht ausgebauten städtischen Gehwegbereich. Die Baumreihe bildet mit den anschließenden Bäumen und den Bäumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Allee, die als wahrnehmbares Landschaftselement innerhalb der Ortslage zu bewerten ist.

Seitens der Fachämter und der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Planungsprozesses zur Gewährleistung einer sicheren Erschließung für den Siedlungsbereich die Anregung vorgetragen, den Gehweg auf der südlichen Straßenseite im Bereich des Vorhabengebietes in einer Breite von mindestens 2 m durchgängig herzustellen.

### Auswirkungen:

In den vergangenen Jahren konnten sich die Bäume im Wurzel- und Kronenbereich nahezu frei entwickeln. Die Wurzelhalse liegen deutlich höher als das Straßenniveau, der Bordstein wird zum Teil durch die Wurzeln überwallt. Es ist davon auszugehen, dass die Wurzeln sich in Richtung der bisherigen Rasenfläche entwickelt haben. Bei Tiefbauarbeiten in und unmittelbar am Wurzelraum wird sich die Nährstoffversorgung und der Bodenwasserhaushalt derart verändern, dass die betroffenen neun Hainbuchen bei Eingriff im näheren Bodenbereich nicht dauerhaft zu erhalten sind.

Auf städtischem Grundstück besteht bei ordnungsgemäßem Ausbau des Gehwegs keine Möglichkeit zur Schaffung von Baumstandorten als Ersatz für entfallende Bäume der Allee. Zur Erhaltung des Alleecharakters hat sich daher die WoGe zur alternativen Anpflanzung der Baumreihe innerhalb des Vorhabengebietes entlang des neu zu erstellenden Gehweges bereit erklärt. Durch die Festsetzung zur Pflanzung und zum dauerhaften Erhalt der Baumreihe auf dem Grundstück der WoGe soll der Alleecharakter langfristig gesichert werden. Bei der Auswahl der Baumart für die straßenbegleitende Pflanzung soll der

Empfehlung aus dem Konzept „Duisburger Straßenbäume, Konzept zur Erweiterung und stetigen Erneuerung des Bestandes“ (DANIELZIK + LEUCHTER Landschaftsarchitekten BDLA, April 2012) gefolgt werden: „Die Hainbuchen sollten mittel- bis langfristig (je nach zukünftiger Entwicklung), wie bereits begonnen, durch Säulen-Hainbuchen ersetzt werden. (...)“.

Der alternativlose Verlust der Straßenbäume wird somit vor Ort funktional ausgeglichen.

## **6.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **6.7.1 Fauna – Tiere**

#### Bestandsbeschreibung:

Das Artenspektrum im Vorhabengebiet wird sich aufgrund der vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen sowie der Potentialanalyse im Rahmen der Artenschutzprüfung auf Arten beschränken, die sich innerhalb unserer Siedlungsbereiche etabliert haben und deren Lebensraum somit nicht als gefährdet gilt. Dennoch bieten die vorhandenen Gehölzstrukturen Lebensräume, insbesondere für die Avifauna.

Die vor Ort im Rahmen der Artenschutzprüfung des Büros plan + (Duisburg, Juni 2015) kartierten Arten beschränken sich auf typische Gartenvögel wie Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen und Ringeltaube sowie Mauersegler, die nicht zu den planungsrelevanten Arten zu zählen sind.

In der Artenschutzprüfung wurde darüber hinaus für die planungsrelevanten Arten Teichfledermaus und Zwergfledermaus ein Potential an Habitatfunktionen festgestellt.

#### Auswirkungen:

Im Zuge der geplanten Bebauung müssen sämtliche Habitatstrukturen entfernt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme werden neue Gartenbereiche mit Rasenflächen, Gehölzstrukturen und standortgerechten Einzelbäumen angelegt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass heute vorhandene Habitate für die örtliche Fauna, langfristig funktional ersetzt werden können.

Während der Bauzeit werden mobile Arten Ersatzhabitate, die auch in der direkten Umgebung zu finden sind, aufsuchen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind nachfolgenden Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen:

- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Rodung von Gehölzen, auch Hecken, Gebüsch etc. gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig ist.
- Die zu fällenden Bäume sind unmittelbar vor der Fällung auf Höhlen zu kontrollieren bzw. ist hierzu der dichte Bewuchs auf den Bäumen vorsichtig zu entsprechender Zeit zu entfernen. Sollten Höhlungen festgestellt werden, die zum Beispiel von Fledermäusen genutzt werden, ist entsprechender Ersatz durch geeignete Maßnahmen zu schaffen. Details sind mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) abzustimmen.
- Ersatz für die entfallenden Bäume ist möglichst auf dem Grundstück zu schaffen; ebenfalls sind Leitlinien für Fledermäuse durch die Anlage von Hecken im südlichen Grundstücksbereich wiederherzustellen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde festgehalten, dass keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten sind. Bei Betrachtung der vorkommenden bzw. möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten wurde festgestellt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 Bundesnaturschutzgesetz vorliegen.

## **6.7.2 Flora – Pflanzen**

### Bestandsbeschreibung:

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt das im Falle ausbleibender anthropogener Einflüsse zu erwartende Artenspektrum. Ausschlaggebend sind hierbei Vegetationsfaktoren wie Lage, Klima, Boden, Wasserhaushalt etc. Auf Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation lassen sich für landschaftspflegerische Vorhaben Entwicklungsziele und diese Ziele unterstützende Maßnahmen formulieren. Großflächig würde sich im Bereich des Vorhabengebietes Flattergras-Buchenwald, stellenweise Perlgras-Buchenwald etablieren. Beispiele für standortgerechte Arten sind - neben der Leitart Buche - heimische Gehölze wie Stieleiche, Hainbuche, Espe, Salweide, Hasel, Weißdorn und Hundsrose.

Die reale Vegetation des Vorhabengebietes besteht aus einer Rasenfläche mit zwei kleineren Gehölzflächen an der südlichen Grundstücksgrenze, die sich vermutlich aus aufgegebenen Gartennutzungen entwickelt haben. Die östliche Fläche ist geprägt von einer Bruchweide umgeben von Gehölzen wie Hartriegel, Essigbaum und Efeu sowie bodennaher Vegetation aus Brennesseln, wildem Wein und Efeu. In der westlichen Fläche finden sich, neben dreier Kirschen und deren Sämlingen, Holunder, Bambus, Liguster, Hainbuche, Quitte, Rosen und Forsythie - bodennah bzw. kletternd sind Efeu, Knöterich und Brennesseln vorherrschend.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung wird die gesamte Vegetation im Vorhabengebiet entfernt. Insgesamt werden drei Einzelbäume gerodet. Hierbei handelt es sich um drei Kirschen im Bereich der Gehölzflächen. Mit Fertigstellung der geplanten Bebauung werden gärtnerisch gestaltete Grünflächen in den nicht von Wohngebäuden, der Zufahrt und Wegen beanspruchten Bereichen angelegt. Aufgrund der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer mit mindestens 0,3 m überdeckten und dadurch gärtnerisch gestaltbaren Tiefgarage, fällt der Anteil der Freiflächen entsprechend groß aus.

Innerhalb des Vorhabengebietes werden neun Bäume entlang der Grundstücksgrenze zum Hettkampsweg als Ersatz für den Wegfall der Alleebäume im städtischen Straßenbereich durch die Stadt gepflanzt.

### **6.7.3 Natur und Landschaft**

Bestandsbeschreibung:

Das Ortsbild des Vorhabengebietes ist anthropogen überformt und bestimmt von der zentralen Rasenfläche mit zwei kleineren Gehölzflächen an der südlichen Grundstücksgrenze. Im direkten Umfeld liegt die zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung am Hettkampsweg. Südöstlich schließt sich ein Garagenhof einer III-IV-geschossigen Wohnbebauung an der Mattlerstraße an. Süd- und nordwestlich grenzen die rückseitigen Gartenflächen der i.d.R. zweigeschossigen Wohnbebauung der Röttgersbachstraße und der Herrenwiese an. Der Straßenraum Hettkampsweg ist von einer Hainbuchenallee geprägt, die als wahrnehmbares Landschaftselement innerhalb der Ortslage zu bewerten ist.

Das Biotopverbundkonzept der Stadt Duisburg nennt für das Vorhabengebiet in der Karte 4: Maßnahmenkarte Duisburg-Nord, Blatt 5208 Marxloh als Maßnahme die „Erhaltung und Entwicklung bis zur Realisierung des rechtsgültigen B-Plans“. Die Fläche wird unter der Codierung 2.4 „Einzel- und Reihenhausbebauung“ beschrieben.

Auswirkungen:

Das Ortsbild im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist vollkommen anthropogen beeinflusst. Die Art der geplanten Bebauung ist insgesamt als ortstypisch zu bewerten und entspricht in Höhe und Baumasse der angrenzenden Siedlungsstruktur. Das Landschafts-/ Ortsbild wird durch die Umsetzung der Planung nachhaltig verändert, negative Wirkungen sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur nicht zu erwarten. Der Allee-Charakter des Hettkampswegs wird durch die

Bereitschaft der WoGe zur Neupflanzung und zum dauerhaften Erhalt einer Baumreihe innerhalb des Vorhabengebietes parallel zum geplanten Gehweg ermöglicht und durch eine entsprechende Festsetzung langfristig gesichert. Der unvermeidbare Verlust der Straßenbäume im Gehwegbereich wird somit vor Ort funktional ausgeglichen. Es ist festzustellen, dass durch die aktuelle Planung keine Auswirkungen auf die Ziele des Biotopverbundkonzeptes zu erwarten sind. Wie im Kapitel 6.6 beschrieben, wird die Anpflanzung von Säulen-Hainbuchen (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine') empfohlen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" stellt entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keinen Eingriff im o.g. Sinne dar, somit ist keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchzuführen. Das Vorhabengebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht im Kataster "Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW)" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) erfasst.

#### **6.8 Störfallverordnung**

Das Vorhabengebiet liegt nach aktuellen Erkenntnissen nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines so genannten Störfallbetriebes.

#### **6.9 Bergbau**

##### Bestandsbeschreibung:

Das Vorhabengebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Thyssen 1“, im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Außerdem liegt das Vorhabengebiet über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Ferner liegt das Vorhabengebiet über dem Bewilligungsfeld „Rialisa“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH in Alpen. In den dort vorliegenden Unterlagen ist für den Bereich des Vorhabengebietes kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Auf zukünftige bergbauliche Maßnahmen ist kein Hinweis erfolgt.

##### Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## 7 Planungsalternativen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 229 verfolgt die städtebauliche Zielsetzung der Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in einer Straßenflucht mit einer maximalen Bautiefe von 12 m. Im Rahmen der offenen Bauweise sind demnach

- freistehende Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser
- Doppelhäuser oder
- Hausgruppen in einer zusammenhängenden Breite bis 50 m

zulässig. Diese Ansätze ließen sich bisher innerhalb des Vorhabengebietes am Hettkampsweg nicht realisieren, da selbst bei maximaler Ausnutzung des vorgegebenen Festsetzungsrahmens keine für den Standort städtebaulich gewünschte und wirtschaftlich vertretbare Planungsvarianten darstellbar waren.

Deshalb ist der von der WoGe geplante Mietwohnungsbau in modernen Baustrukturen die favorisierte Lösung, um den Standort weiter zu stärken.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen, die die Grundzüge dieser Planung in Frage gestellt hätten. Aufgrund von Anregungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft am Hettkampsweg wurde aber für die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt nach einer Alternative gesucht. Diese befand sich ursprünglich zwischen dem ersten und zweiten südöstlichen Baukörpern. Durch Verlagerung an die östliche Grundstücksgrenze zur Mattlerstraße hin befindet sich die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage nun nicht mehr auf Höhe der Bestandsgebäude am Hettkampsweg. Für beide Varianten wurde die schalltechnische Unbedenklichkeit für die Nachbarschaft nachgewiesen. Durch die Umplanung wird nunmehr das vierte (nordwestlichste) Wohnhaus nicht mehr unmittelbar über die Tiefgaragen-Hauptbaukörper erschlossen, sondern ist über einen Verbindungsgang angebunden.

## 8 Flächenbilanz

max. Grundfläche der Hochbauten über GRZ 0,4	1.787 m <sup>2</sup>
max. zusätzliche Versiegelung gemäß § 19 (4) BauNVO	893 m <sup>2</sup>
zzgl. max.200 m <sup>2</sup> Nebenanlagen gemäß Festsetzung	200 m <sup>2</sup>
verbleibende Freifläche mindestens	1.587 m <sup>2</sup>
Größe des Vorhabengebietes	4.467 m <sup>2</sup>

## **9 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Vorhabengebiet befindet sich komplett im Eigentum der WoGe.

## **10 Kosten**

Für das Bebauungsplanverfahren fallen Kosten an. Kosten für die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen zu Lasten des privaten Investors. Eventuell notwendige Änderungen an der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem Durchführungsvertrag durch den Investor zu tragen.

Die WoGe wird sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" zur Durchführung des Ausbaus des öffentlichen Gehweges auf eigene Kosten bereit erklären, so dass mit den Ausbaurkosten kein Nachbargrundstück belastet wird.

## **11 Verfahrensstand**

### **11.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1219 - Röttgersbach- "Hettkampsweg" wurde am 27.04.2015 durch den Rat der Stadt Duisburg gefasst (Drucksachen-Nr. 15-0204).

### **11.2 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 12.03.2015 in Form einer Bürgerversammlung statt gefunden. Es wurden im Wesentlichen folgende Themen angesprochen:

- bisherige Bebauungsmöglichkeit in offener Bauweise bis 50 m Breite
- Einfügen der geplanten Flachdachbebauung in die nähere Umgebung
- Übereinstimmung der Planung mit der Bauvoranfrage
- geplante Wohnungsgrößen
- Anzahl der geplanten Stellplätze
- Bedarf eines öffentlichen Gehweges
- Kanalkapazitäten
- Möglichkeiten des Erschließungsvertrages
- Ablauf des weiteren Planverfahrens
- Umgang mit den Bürgereingaben.

Über die Bürgerversammlung wurde eine Niederschrift gefertigt. Darüber hinaus liegen drei schriftliche Eingaben seitens Anwohner vom Hettkampsweg, von der Mattlerstraße und der Röttgersbachstraße vor, in denen im Wesentlichen folgende städtebauliche Anregungen gegeben wurden:

Im Namen von zwei Eigentümer-Parteien vom Hettkampsweg wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- kein Verzicht auf einen Gehweg
- Lage der Tiefgarageneinfahrt
- fehlende nachvollziehbare Darstellung zum ruhenden Verkehr
- Bebauung entspreche nicht der ortstypischen Struktur
- untypische Verdichtung, die eine Tiefgarage mit zentralisierter Ein- und Ausfahrt notwendig werden lasse.

Seitens einer Anwohnerin an der Mattlerstraße und eines anwohnenden Ehepaares wird die Planung als unvertretbar und zu ihrem massiven Nachteil gewertet. Durch eine so massive Ansiedlung von Wohnbebauung in einem bislang ruhigen Wohngebiet werde ein erheblicher Verkehrsdruck ausgelöst, der gebietsunverträglich sei. Die Projektierung einer Tiefgarage sei nicht ausreichend, um das Konfliktpotenzial, das mit der vorgesehenen Planung aufgeworfen wird, in verkehrlicher Hinsicht zu lösen.

Seitens eines Ehepaares, wohnhaft an der Röttgersbachstraße, wurden folgende Belange angesprochen:

- Anpassung der Planung an die örtlichen Gegebenheiten durch Freihaltung der hinteren Grundstücksflächen
- Störung der Privatsphäre der Grundstücksnachbarn durch die heranrückende Bebauung
- Festsetzung von Satteldächern oder vergleichbarer Dachformen zur Aufnahme der Charakteristika der direkten Umgebung
- unzureichende Berücksichtigung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand ein Scoping-Termin am 09.02.2015 statt. Hierüber wurde ein Protokoll gefertigt. Darüber hinaus liegen schriftliche Anregungen oder Hinweise seitens

- der Bezirksregierung Düsseldorf zu den Themen Denkmalschutz, Luftreinhaltung und Gewässerschutz
- der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



- \_ des Geologischen Dienstes zum Schutzgut Boden
- \_ der Emschergenossenschaft mit Hinweis der Lage des Vorhabengebietes im Einflussbereich mehrere Anlagen der Emschergenossenschaft (Pumpwerk Duisburg-Fahrn, Abwasserkanal Kleine Emscher etc.)
- \_ die Untere Landschaftsbehörde mit Hinweis auf den Bedarf zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung
- \_ die Untere Bodenschutzbehörde mit der Anregung zur Ergänzung der "Umweltgeologischen Gefährdungsabschätzung - Hydrogeologische Ermittlung des Versickerungspotenzials" vom 20.01.2002
- \_ die Untere Immissionsschutzbehörde mit der Anregung, das Schalltechnische Prognosegutachten Stand 2013 an die aktuelle Planung anzupassen sowie allgemeinen Hinweisen zu Luftschadstoffen und klimatischen Gesichtspunkten

vor.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen wurden die vorliegenden Gutachten aktualisiert (siehe Kapitel 12), Kapitel 6 "Umweltrelevante Fragestellung für das Bauleitplanverfahren" ergänzt und Hinweise in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Ferner haben die Ver- und Entsorgungsunternehmen

- \_ DVV (Gas, Wasser, Strom)
- \_ RWW Vertriebsnetzbetrieb sowie
- \_ die Duisburger Wirtschaftsbetriebe

Anregungen und Hinweise zu der vorhandenen technischen Infrastruktur sowie zu entwässerungstechnische Rahmenbedingungen benannt.

### **11.3 Änderungen der Planung aufgrund der Eingaben Kapitel 11.2**

Aufgrund der Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Planung wie folgt geändert:

- \_ die Tiefgaragenein- und ausfahrt wurde an den südöstlichen Rand des Geltungsbereiches verschoben, um die Beeinträchtigung für die Bestandsbebauung so gering wie möglich zu halten
- \_ die Planung berücksichtigt nunmehr den Ausbau eines öffentlichen Gehweges im Bereich des Vorhabengebietes durch Festsetzung von Baumstandorten als Ersatz für die verlustigen Alleebäume.

#### **11.4 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.06.2016 bis 11.07.2016. In diesem Rahmen wurden 4 Stellungnahmen eingereicht:

- eine Eingabe eines Ehepaars, wohnhaft an der Röttgersbachstraße,
- zwei Eingaben eines Rechtsanwaltes im Auftrag von zwei Anwohnern an der Mattlerstraße sowie
- eine Eingabe einer Anwohnerin am Hettkampsweg mit einer Unterschriftenliste mit 31 weiteren Unterschriften.

Durch die Einsender wurden - über die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hinaus - im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen vorgetragen:

- Grundsätze der Planungshoheit der Gemeinde
- Anwendbarkeit des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB
- Abwägungsprozess
- Planungsalternativen
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt, Verkehr, Städtebau und Nachbarrecht
- UVP-vorprüfungspflichtiges Vorhaben
- (Möglichkeiten zum) Erhalt der Alleebäume
- Verkehrs- und Parkdruck im Hettkampsweg durch die Erweiterung des Evangelischen Klinikums Niederrhein gGmbH
- Parkdruck im Hettkampsweg durch Kleingartenanlagen-Besucher
- Stellplatzschlüssel
- Besucherverkehr
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Einfügen der Planung im Hinblick auf Art und Maß der geplanten Bebauung sowie Dachgestaltung
- Zulässigkeit der Solaranlagen und Balkone
- Übernahme der Gehwegausbaukosten durch den Vorhabenträger
- Veröffentlichung des Städtebaulichen Vertrages sowie des Durchführungsvertrages.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2016 bis 15.07.2016 wurden keine über die frühzeitige Beteiligung hinaus vorliegenden, auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1219 -Röttgersbach- "Hettkampsweg" planungsrelevanten Anregungen vorgetragen.

## **12 Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1219 zugrunde:

- [1] "Umweltgeologische Gefährdungsabschätzung und Hydrogeologische Ermittlung des Versickerungspotentials", Gutachterbüro Stephan Brauckmann, Stand 30.01.2002
- [2] Orientierende Gefährdungsabschätzung Hettkampsweg, Aquatechnik, 25.06.2015
- [3] "Schalltechnisches Prognosegutachten Tiefgarage für neu geplante Wohngebäude" (Planungsstand Tiefgaragenzufahrt 1), Graner + Partner Ingenieure, Stand 25.11.2013
- [4] "Schalltechnisches Prognosegutachten Tiefgarage für neu geplante Wohngebäude" (Planungsstand Tiefgaragenzufahrt 2), Graner + Partner Ingenieure, Stand 09.07.2015
- [5] Artenschutzrechtliche Prüfung, plan +, Stand 08.06.2015 mit Ergänzungen vom 11.07.2015.



Diese Begründung gehört zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr 1219  
– Röttgersbach- „ Hettkampsweg “  
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8)  
Baugesetzbuch wurde am 24.11.2016 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den **07. Nov. 2016**

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**Trappmann**

