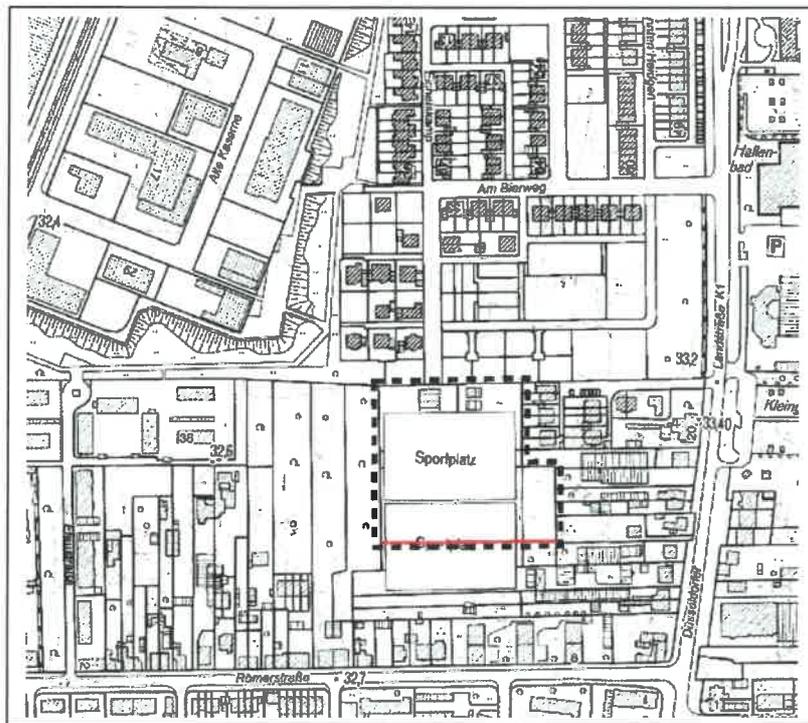


# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 965 B – Wanheim-Angerhausen – „Wohnpark Neuenhof Teil B“

für einen Bereich südlich der Wohnbebauung Zum Eichelskamp / Am Gebrannten Heidgen,  
westlich der Düsseldorfer Landstraße, nördlich der Wohnbebauung Römerstraße und  
östlich der Efeustraße



Stand: Satzungsbeschluss Juli 2018

**Planverfasser**  
IBS Ingenieurberatung Schödel  
Hans-Sachs-Weg 7  
40699 Erkrath

**Investor**  
Aachener Siedlungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Mevissenstraße 14  
50668 Köln

**Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Anlass der Planung**
  - 1.1 Anlass und Ziele der Planung
  - 1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Verfahrenswahl
  - 1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung
- 2 Situationsbeschreibung**
  - 2.1 Lage des Plangebietes
  - 2.2 Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung
    - 2.2.1 Städtebauliche Struktur
    - 2.2.2 Technische und soziale Infrastruktur
    - 2.2.3 Grün- und Freiraumsituation
    - 2.2.4 Bergbau
    - 2.2.5 Kampfmittel
- 3 Vorgaben und Bindungen**
  - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Landschaftsplan
  - 3.4 Luftreinhalteplan
  - 3.5 Gender Mainstreaming
- 4 Städtebauliche Planung  
Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**
- 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 5.1 Geltungsbereich
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.4 Ruhender Verkehr
  - 5.5 Nebenanlagen und gestalterische Festsetzungen
- 6 Erschließung und Abwasserbeseitigung**
  - 6.1 Erschließung
  - 6.2 Abwasserbeseitigung
  - 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung
- 7 Belange des Umweltschutzes**
  - 7.1 Luftschadstoffe / Klima
  - 7.2 Schallimmissionen
    - 7.2.1 Verkehrslärm
    - 7.2.2 Gewerbelärm
  - 7.3 Bodenschutz und Anpflanzen von Nutzpflanzen
  - 7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 7.5 Wasserwirtschaftliche Belange
  - 7.6 Zusammenfassende Bewertung der Umweltwirkungen
- 8 Flächenbilanz**
- 9 Kosten**
- 10 Gutachten**
- 11 Darstellung des Bebauungsplanverfahren / Abwägungsprozesses**
  - 11.1 Stand des Bebauungsplanverfahren
  - 11.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
  - 11.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
  - 11.4 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

## **1 Anlass der Planung**

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

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 965 B - Wanheim-Angerhausen - „Wohnpark Neuenhof Teil B“ ist, auf einer bisher als Sportplatz genutzten Fläche eine Wohnbebauung zu schaffen.

Wesentliches Ziel ist, den „Wohnpark Neuenhof“ in südlicher Richtung weiter zu entwickeln und fertig zu stellen. Es soll ein Wohnquartier für Jung und Alt nachhaltig entwickelt werden.

Mit der Umnutzung des ehemaligen Rasensportplatzes zum Wohnen soll auf einer innerstädtischen Fläche der Bedarf an Einfamilienhäusern für verschiedene Ansprüche abgedeckt und der „Wohnpark Neuenhof“ durch einen zeitgemäßen Wohnungsbau arrondiert werden. Insoweit wird dem Gebot des Baugesetzbuches „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ sowie dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

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

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da die vorgesehene städtebauliche Entwicklung auf dieser planungsrechtlichen Grundlage nicht realisierbar ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Für die südliche Weiterentwicklung des Wohnparks Neuenhof wurde bereits am 02.10.1995 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 965 B - Wanheim-Angerhausen - „Wohnpark Neuenhof Teil B“ gefasst. Der Geltungsbereich erstreckte sich bis an die Römerstraße im Süden sowie bis an die Düsseldorfer Landstraße im Osten und bis an die Efeustraße im Westen. Die Planung soll nunmehr mit einem geänderten Geltungsbereich (siehe Kapitel 2.1) weiter verfolgt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 965 B - Wanheim-Angerhausen - „Wohnpark Neuenhof Teil B“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die weder einer Vorprüfung des Einzelfalls noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 965 B - Wanheim-Angerhausen - „Wohnpark Neuenhof Teil B“ erfüllt die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB wie folgt: Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich des Ortsteils Wanheim-Angerhausen und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die festgesetzte Grundfläche bleibt deutlich unter der planungsrechtlich vorgegebenen Schwellengröße von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die weder einer Vorprüfung des Einzelfalls noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Ebenso liegt gem. Stellungnahme der Bezirksregierung vom 24.11.2018 keine Störfallrelevanz vor. Die Stadt Duisburg sieht daher die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes im Verfahren nach § 13a BauGB verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB bedeutet lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer Anforderungen, jedoch nicht inhaltlicher Prüfungen; siehe Kapitel 7.

Bei der Verfahrenswahl zur Schaffung von Baurecht zur Neuaufschließung des ehemaligen Sportplatzes wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum für Jung und Alt im innerstädtischen Bereich, gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB in angemessener Weise Rechnung getragen.

### 1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan wird die Umnutzung eines ehemaligen Sportplatzes zum Wohnen verfolgt. Insoweit erfolgt Innenentwicklung vor Außenentwicklung, womit der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB - „sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ - Rechnung getragen wird.

Die Rasenfläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Im Plangebiet befinden sich neben Toren und Ballfangzäunen noch das Vereinhaus sowie zwei Squashcourts. Die baulichen Anlagen werden nicht mehr genutzt und sollen im Zuge der Umnutzung zurückgebaut werden.

Durch die Umnutzung in eine zeitgemäße Wohnbebauung in Ergänzung zum bestehenden Wohnpark Neuenhof soll der Bedarf an Einfamilienhäuser für verschiedene Ansprüche abgedeckt werden.

## 2 Situationsbeschreibung

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wanheim-Angerhausen, ca. 2 km südlich der Duisburger Innenstadt und ist über die Düsseldorfer Landstraße und die Straße Am Bierweg / Zum Eichelskamp erreichbar. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Wohnpark Neuenhof Teil A an. Im Osten schließt sich die Bebauung entlang der Düsseldorfer Landstraße, eine 2- bis 3-geschossige Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe an. Südlich des Plangebietes befindet sich entlang der Römerstraße eine 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Wäldchen an. Es liegt nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 162, 544, 545 und 736 der Gemarkung Huckingen, Flur 16. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,49 ha.



### 2.2 Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung

#### 2.2.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch Hausgärten und Hofflächen der angrenzenden Grundstücke begrenzt. Die umgebende Bebauung besteht im wesentlichen aus einer 2- bis 3-geschossigen Wohnbebauung, entlang der Düsseldorfer Landstraße jedoch mit Gewerbe durchmischt.

Die Bebauung entlang der Düsseldorfer Landstraße entspricht in seiner derzeitigen Struktur einem Mischgebiet und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich im wesentlichen um:

- Gastronomie
- Einzelhandel und Werkstätten, z.B. Autohäuser und Autowerkstätten
- Büronutzungen
- Fleischverarbeitendes Gewerbe

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 965 A 1.Änderung - Wanheim-Angerhausen - „Wohnpark Neuenhof Teil A“ und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In der Römerstraße sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „Alte Kaserne“. Es ist gegenüber dem Plangebiet mit einer Lärmschutteinrichtung abgeschirmt.

### 2.2.2 Technische und soziale Infrastruktur

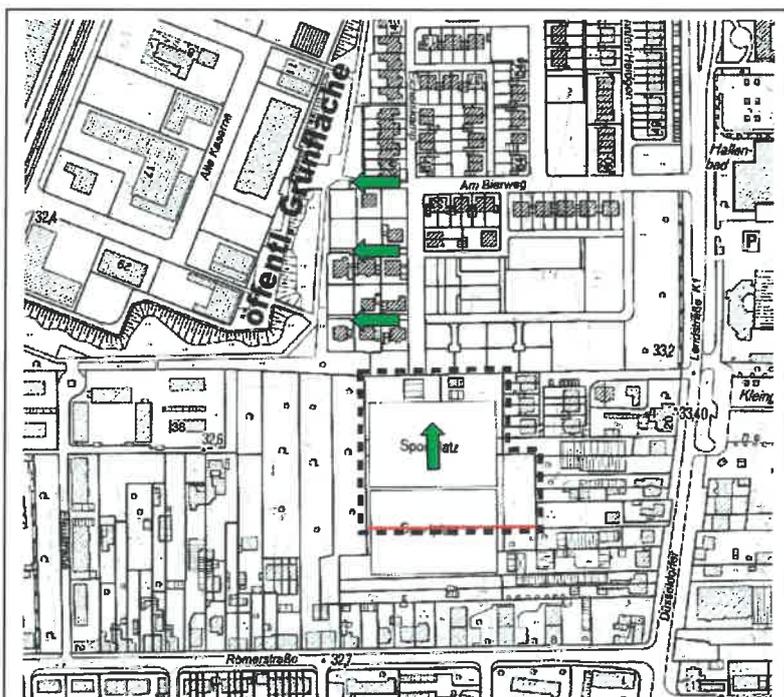
Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Ortsteile, so dass ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen möglich ist.

Wesentliche Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Bus- und Bahnhaltestellen sowie Einzelhandelsgeschäfte, sind im Umfeld ausreichend vorhanden. Das Plangebiet fügt sich insoweit in die innerstädtische Infrastruktur ein.

### 2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Das Umfeld des Plangebietes bietet eine hohe Anzahl an Grün- und Freiräumen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind: der Erholungspark Biegerhof, die Rheinpromenade Wanheim-Angerhausen und die 6-Seen-Platte. Gemäß Grünordnungs- und Freiraumentwicklungskonzept (GFK) der Stadt Duisburg wird die Freiraumversorgung im Stadtbezirk Süd als ausreichend eingestuft. Negative Auswirkungen auf das Freiraum und Biotopverbundsystem sind durch die Planungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sollen keine öffentlichen Grün- und Freiräume ausgewiesen werden, da sich in unmittelbarer Nähe eine öffentliche Grünfläche in Form einer langgezogenen, eingegrünter Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer mit Spiel- und Wiesenflächen befindet und fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar ist.



#### **2.2.4 Bergbau**

Das Plangebiet liegt teilweise über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Konsolidierte Medio Rhein“. Eigentümerin des Bergfeldes ist die E.ON SE.

Nach Informationen der Bezirksregierung Arnsberg ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Bedenken zum Vorhaben liegen nicht vor. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### **2.2.4 Kampfmittel**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel vorhanden sind. Vor der Durchführung von Erschließung und Bebauung ist daher eine Überprüfung des Plangebietes notwendig. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **3 Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Gebietsentwicklungsplan**

Nach den im Gebietsentwicklungsplan GEP 99 dargestellten Zielen der Landesplanung für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen. Die Planung steht somit in Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Die geplante Zielsetzung des Bebauungsplanes widerspricht den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet wird vom Landschaftsplan der Stadt Duisburg nicht erfasst.

#### **3.4 Luftreinhalteplan**

Das Plangebiet ist Bestandteil der Umweltzone Duisburg und ist gemäß Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-West 2011, Teilplan West, vorbelastet. Der Luftreinhalteplan benennt mit der regionalen Maßnahme R15 und mit der lokalen Maßnahme DU23 Maßnahmenansätze mit unmittelbarem Bezug zur Bauleitplanung, die im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

a) Regionale Maßnahme R15

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen folgende Zielsetzungen verstärkt verfolgt werden:

- Wohngebiete verstärkt an Fernheiz- und Sammelheizanlagen anzuschließen
- Nutzung von Energie aus nicht fossilen Brennstoffen
- Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen

b) Lokale Maßnahme DU23

Im Rahmen der Bauleitplanung soll folgende Zielsetzung verfolgt werden:

- Begrenzung kleiner und mittlerer Feuerungsanlagen

Im Bebauungsplan wird auf den im gesamten Stadtgebiet geltenden Luftreinhalteplan hingewiesen.

#### **3.5 Gender Mainstreaming**

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Begriff „Gender Mainstreaming“ bezeichnet eine Strategie, mit der die Gleichstellung der Geschlechter auf allen gesellschaftlichen Ebenen durchgängig sichergestellt werden soll. Verpflichtungen zur Umsetzung einer effektiven Gleichstellungspolitik im Sinne des Gender Mainstreaming ergeben sich sowohl aus dem EU-Recht (Amsterdamer Vertrag) als auch aus dem nationalen Verfassungsrecht (Artikel 3 (2) Grundgesetz).

Nach einer Definition des deutschen Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend werden mit dem englischen Ausdruck „Gender“ die gesellschaftlich, sozial und kulturell geprägten Geschlechterrollen von Frauen und Männern bezeichnet, die anders als das biologische Geschlecht – erlernt und damit auch veränderbar sind. Der Begriff „Mainstreaming“ (engl. *mainstream* „Hauptströmung“, „zum Hauptstrom machen“, „in den Hauptstrom bringen“) bezeichnet den Versuch, benachteiligte bzw. Randgruppen in die Mitte der Gesellschaft (also den *mainstream*) zu bringen. So lässt sich aus *gender mainstreaming* die deutsche Übersetzung „durchgängige Gleichstellungsorientierung“ herleiten.

Davon ausgehend, dass es keine geschlechtsneutrale Wirklichkeit gibt, besteht die Aufgabe des „Gender Mainstreaming“ darin, den Blick weg von den „Frauen“ auf die „Geschlechter“ allgemein zu richten. Mit Gender Mainstreaming sollen also Veränderungen im Geschlechterverhältnis bewirkt werden, um Diskriminierungen zu verhindern. Entscheidungsprozesse nach dem Prinzip des Gender Mainstreaming kommen prinzipiell immer dann in Betracht, wenn ein Vorhaben Frauen und Männer betrifft.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll Gender Mainstreaming den Planungsprozess ausdrücklich für Belange der Geschlechter öffnen und einen Beitrag zur geschlechtergerechten Gestaltung des öffentlichen Raumes liefern. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist, Chancengleichheit herzustellen, so dass die Räume gleichberechtigt von Jung und Alt genutzt werden können.

Für die städtebauliche Planung lässt sich folgendes ableiten:

- Durch den Gebietscharakter werden Monostrukturen durch horizontale und vertikale Funktions- und Nutzungsmischung vermieden.
- Generationenübergreifendes Zusammenleben mehrerer unabhängiger und verschieden alter Personen ist möglich
- Barrierefreier Zugang zu den Wohngebäuden ist realisierbar
- Gute Anbindung des Plangebietes an die Umgebung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie durch Fuß- und Radwegeverbindungen
- Gute Erreichbarkeit öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen
- Versorgungssicherheit ist gegeben
- Gute Einsehbarkeit der öffentlichen Räume ist nach dem Prinzip „Sehen und Gesehen“ werden gewährleistet.
- Es werden keine Angsträume geschaffen.

Sowohl durch die Planung als auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen ausgelöst. Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleicher Weise auf Männer und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist gegeben.

#### **4 Städtebauliche Planung Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Ziel der städtebaulichen Planung ist eine verträgliche Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich, durch Umnutzung eines ehemaligen Sportplatzes zum Wohnen in Form von Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen.



Mit der Planung soll die Entwicklung des Wohnparks Neuenhof seinen Abschluss finden. Im Plangebiet sollen ca. 42 Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit verschiedenen Dachformen sowie Ketten- und Atriumhäuser mit begrüntem Flachdach entstehen.

Die Einzel- und Doppelhäuser zwischen Plangebietsgrenze und Ringstraße bilden den äußeren Rahmen des städtebaulichen Konzeptes, womit die Hausgärten an die vorhandenen Gärten bzw. Grünflächen angrenzen.

Im Innenbereich ist die Entwicklung von Ketten- und Atriumhäusern (Gartenhofbebauung) in der abweichenden Bauweise vorgesehen. Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um die sogenannte halboffene Bauweise, bei der das Einfamilienhaus auf der einen Seite mit und auf der anderen Seite ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird.

Unter Kettenhäuser werden Einfamilienhäuser verstanden, die mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischen liegenden Garagen im Erdgeschoß eine Hausgruppe in der offenen Bauweise bilden und im zweiten Vollgeschoß aneinander zu bauen sind. Kettenhäuser wirken im Vergleich zu Reihenhäusern aufgelockerter.

Unter Atriumhäuser wird ein winkelförmiges Doppelhaus in der offenen Bauweise verstanden, deren Gartenhof auf drei, mindestens aber auf zwei Seiten vom Baukörper eines Wohnhauses umschlossen ist. Gartenhofgrundstücke haben in der Regel eine der fremden Sicht entzogenen gärtnerisch oder zu Freizeitzwecken genutzten Grundstücksteil. Der Wohnbereich orientiert sich zum Innenhof, dem „Atrium“.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzt. Er umfasst die Flurstücke 162, 544, 545 und 736 der Gemarkung Huckingen, Flur 16. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,49 ha.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die generelle Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht vorwiegend in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. In Anlehnung an die bestehende Bebauung soll im Plangebiet eine kompakte wohnbauliche Ergänzung entstehen.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende, qualitativ hochwertige städtebauliche Konzept soll planungsrechtlich gesichert werden. Insoweit werden im Bebauungsplan u.a. Festsetzungen zur Erschließung, der Bauweise und der städtebaulichen Dichte sowie gestalterische Festsetzungen getroffen. Damit sich die Planung in die umgebende Bebauung einfügt, werden im Bebauungsplan die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt sowie die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der Gebäudehöhe bzw. der First- und Traufhöhe begrenzt.

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet vorgesehener Nutzungsstruktur sollen die Baufelder als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) BauNVO unter den Nummern 1 bis 5 aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) widersprechen auf Grund der Lage im Stadtgebiet der städtebaulichen Zielsetzung sowie der geplanten Nutzung. Sie würden auf Grund von zusätzlichem Verkehr und höheren Immissionen zu nachbarschaftlichen Spannungen führen und werden daher gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet werden städtebaulichen Kenndaten zur überbaubaren Grundstücksfläche und die Bauweise wie folgt festgesetzt:

	GRZ	GRZ 2	Voll- geschosse	Bauweise	Dach- form	maximale		
						Traufhöhe	Firsthöhe	Gebäudehöhe
WA1	0,35		II	offen / ED	SD		46,1m ü. NHN	45,8m ü.NHN
WA2	0,45	0,65	II	offen / ED	SD		46,0m ü.NHN	
WA3	0,4		II	offen / ED	SD	39,2m ü.NHN	45,2m ü.NHN	
WA4	0,45	0,65	II	offen / ED	SD		45,0m ü.NHN	
WA5	0,5	0,65	II zwingend	offen / (a1)	FD			41,5m ü.NHN
WA6	0,5	0,65	II zwingend / I	offen / (a2)	FD			I: 38,8m ü.NHN II: 41,6m ü.NHN

### Grundflächenzahl

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich handelt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten ist, soll eine verträgliche, verdichtete Bebauung des Plangebietes entwickelt werden. Die Festsetzungen tragen dazu bei, unterschiedliche Bautypen in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit verschiedenen Dachformen sowie Ketten- und Atriumhäuser mit begrüntem Flachdach zu ermöglichen.

In § 17 BauNVO „Maß der baulichen Nutzung“ wird u.a. die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die GRZ darf durch diese Grundflächen um bis zu 50 % überschritten werden (GRZ 2).

Im WA2- und WA4-Gebiet wird die GRZ auf Grund der geringen Grundstückstiefe mit 0,45 festgesetzt und im Hinblick auf die Bodenversiegelung die GRZ 2 auf 0,65 begrenzt. Im WA5- und WA6-Gebiet wird auf Grund der kompakten Bauweise der Ketten- und Atriumhäuser die GRZ mit 0,5 festgesetzt und im Hinblick auf die Bodenversiegelung die GRZ 2 auf 0,65 begrenzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als Be-

bauungsplan der Innenentwicklung ist eine verträgliche Dichte mit einer GRZ von 0,45 bzw. 0,5 in dieser innerstädtischen Lage städtebaulich gewünscht und abwägungsgerecht. Zum Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO sollen die im Plangebiet zulässigen Flachdächer begrünt und die GRZ im WA1-Gebiet auf 0,35 begrenzt werden.

Die BauNVO hat eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Maßstäbe für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die bei jeder Planung zu berücksichtigen ist. Im Interesse der Innenentwicklung ist der Spielraum der Gemeinden, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung abweichen zu können, durch die Novelle 2013 der BauNVO explizit erleichtert worden. Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen. Dabei können eine Kombination verschiedener Maßfaktoren sowie die Anordnung und Stellung der Baukörper auch bei hoher baulicher Verdichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Nach diesen Kriterien werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung gewahrt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Umnutzung eines ehemaligen Sportplatzes zum Wohnen und die Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche verfolgt. Es sollen neue Wohnmöglichkeiten in attraktiver und zentraler Lage angeboten werden. Gerade solche Fälle hatte der Gesetzgeber im Blick, als er die Erfordernisse der Innenentwicklung flexibler gestaltete.

#### **Geländehöhe und Höhe baulicher Anlagen**

Die nördlich angrenzenden Grundstücke liegen deutlich höher als das Plangebiet selbst. Es ist ein Geländeversprung von bis zu 80 cm an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Zur Sicherstellung der Erschließung, insbesondere im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung muss die Geländeoberfläche im Plangebiet modelliert bzw. angehoben werden. Im Bebauungsplan werden daher die Höhe der Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) und die Höhe der Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (4) BauO NRW über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Anhebung der Geländeoberfläche entlang der Plangebietsgrenze soll verträglich zu den angrenzenden Grundstücken vorgenommen werden und wird im Mittel auf einen Meter über dem vorhandenen Geländeniveau begrenzt. Die endgültige Höhe der Verkehrsfläche ergibt sich aus der Erschließungsplanung und wird im Zuge der weiteren Planung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Insoweit sind Abweichungen von den Festsetzungen bis zu 20 cm zulässig. Die neuen Höhen sind maßgeblich für die Ermittlung der Abstandsfläche nach § 6 BauO NRW.

Im Plangebiet sind im wesentlichen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild ist die Zahl der Vollgeschosse im WA5- und WA6-Gebiet jedoch als zwingend festgesetzt worden.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird im WA1- bis WA4- Gebiet die max. Firsthöhe sowie in den WA5- bis WA6- Gebieten die maximale Gebäudehöhe über NHN festgesetzt. Bei einem mit Flachdach errichteten Gebäuden ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um maximal 1,5 m zulässig.

Im WA3-Gebiet ist im Hinblick auf den Schutz vor Lärm aus den benachbarten Gewerbebetrieben die maximale First- und Traufhöhe sowie die Hauptfirstrichtung des Satteldaches festgesetzt worden (siehe Kapitel 7.2). Bezugsniveau für die Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).

#### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Steuerung der Abstände von Gebäuden und baulichen Anlagen untereinander und zu Grundstücksgrenzen stehen planungsrechtlich verschiedene Werkzeuge zur Verfügung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung von Spielräumen für die Gliederung von Außenwänden durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert (§ 23 BauNVO). Die Festsetzungen spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Planung wieder. In den WA 5 - und WA 6 - Gebieten ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von den Baulinien in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 (2) BauNVO zulässig.

Im WA1- bis WA4- Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Im Innenbereich (WA5- und WA6-Gebiet) ist die Entwicklung von 2-geschossigen Ketten- und Atriumhäusern (Gartenhofbebauung) vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine abweichende Bauweise, bei der das Einfamilienhaus gegenüber der Nachbargrenze auf der einen Seite mit und auf der anderen Seite ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten ist. Die Lage und Höhe der Einfamilienhäuser bzw. von Gebäudeteilen

wird durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in Kombination mit der als zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse i.V.m der festgesetzten Gebäudehöhe eindeutig bestimmt, womit sich Abweichungen von den Abstandsregeln der Landesbauordnung (BauO NRW) ergeben bzw. Abstandsflächen entfallen. Die Festsetzungen sind erforderlich, um das städtebauliche Konzept bauplanungsrechtlich zu sichern. Sie genügen dem Bestimmtheitsgebot planerischer Festsetzungen und werden nicht dem Belieben des Bauherrn überlassen. Den Belangen des baulichen Brandschutzes und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Rechnung getragen.

Im WA5-Gebiet sind nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern mit begrüntem Flachdach, in der abweichenden Bauweise „a1“ zulässig (siehe auch Kapitel 4).

Im WA6-Gebiet sind nur winkelförmige Doppelhäuser in der Gartenhofbauweise (Atriumhäuser) mit begrüntem Flachdach (siehe auch Kapitel 4) und mit in der Höhe gestaffelte Gebäudeteile in der abweichenden Bauweise „a2“ zulässig. Die Staffelung der Gebäudehöhe ist im Hinblick auf Belichtung und Besonnung des Gartenhofes geboten.

In allen WA-Gebieten wird die zulässige Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt. Mit der Beschränkung wird der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu realisieren, Rechnung getragen.

#### **5.4 Ruhender Verkehr**

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

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze (Garage mit vorgelagertem Stellplatz) sind auf dem Baugrundstück vorgesehen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen errichtet werden. Darüber hinaus ist vor den Garagen / Carports eine zweite Abstellmöglichkeit für Personenkraftwagen (PKW) vorgesehen.

Die darüber hinaus erforderlichen Parkplätze für Besucher sollen in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Ausgehend von ca. 42 Einfamilienhäusern / Wohneinheiten sind im städtebaulichen Konzept ca. 14 straßenbegleitende, von Baumscheiben begrenzte Besucherparkplätze vorgesehen, wobei der in die Verkehrsfläche integrierte Platz durch Besucherparkplätze nicht zweckentfremdet werden soll.

#### **5.5 Nebenanlagen und gestalterische Festsetzungen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit sie dem Nutzungszweck des Wohngebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen insgesamt je Baugrundstück nicht größer als 12 m<sup>2</sup> sein und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Zur Sicherstellung eines ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes einerseits und zur Vermeidung eines beengten räumlichen Eindruckes sind in den Vorgärten Nebenanlagen, mit Ausnahme von eingehausten und begrünten Stellflächen für Abfallbehälter, nicht zulässig. Hierzu gehören auch Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen), jedoch keine Werbeanlagen, die sich an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder. Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen nicht zulässig sind, soll auch der willkürlichen Platzierung von Kellerersatzräumen entgegengewirkt werden.

Bei einem mit einem Flachdach errichteten Gebäude ist die Dachfläche zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die für Dachfenster / Oberlicht genutzt werden. Technische Aufbauten - mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, soweit sie die festgesetzte Dachbegrünung nicht beeinflussen - , sind nicht zulässig.

Zugunsten eines klar gegliederten Straßenraumes sind im Bereich der Vorgärten Einfriedungen nicht zulässig. Insoweit sind auch Abgrabungen im Vorgartenbereich zur Belichtung von Kellerräumen oder dergleichen nicht zulässig.

Um nachbarschaftliche Streitigkeiten hinsichtlich möglicher Verschattungen, ungewünschter Einsichtnahmen oder in Gestaltungsfragen zu minimieren wird die Art und Höhe der Einfriedung geregelt. Außerhalb des

Vorgartenbereiches sind entlang der Straßenbegrenzungslinie und entlang von Nachbargrenzen nur Einfriedungen in Form von transparenten Zäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Zur Wahrung der Privatsphäre sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden oder Sichtschutzmauern (Terrassenabtrennungen) bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von maximal 3 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

## **6 Erschließung und Abwasserbeseitigung**

### **6.1 Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Düsseldorfer Landstraße (K1) und die Straßen Am Bierhof / Zum Eichelskamp. Im Bebauungsplan Nr. 965 A 1.Änderung - Wanheim-Angerhausen - „Wohnpark Neuenhof Teil A“ ist die Anbindung des Plangebietes an die öffentlichen Erschließungsflächen bereits rechtsverbindlich festgesetzt worden.

Die innere Erschließung erfolgt als Fortführung der Straße „Zum Eichelskamp“ über eine ringförmige, 7,5 m breite Planstraße, die im Zufahrtbereich zum Plangebiet den Querschnitt der Straße Zum Eichelskamp aufnimmt. Der Ausbau der Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen und soll mit Baumscheiben und Parkplätzen ausgestattet werden. Die Planung sieht einen in die Verkehrsfläche integrierten Quartiersplatz vor. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern.

Zur Erschließung einzelner Baufelder bzw. Baugrundstücke sind vier private Wohnwege vorgesehen, die im Anliegereigentum verbleiben. Sie sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Anliegers und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die Erschließung der Baugrundstücke im WA4-Gebiet erfolgt durch einen 4,5 m breiten Privatweg. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die innerhalb der überbaubaren Fläche auf der Nachbargrenze zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze in einem Abstand von mindestens 6,5 m von der gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzten GFL-Fläche zu errichten. Zur Sicherstellung der Zu- und Abfahrt zu den Garagen, Carports und Stellplätzen, sind die jeweiligen Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen so aufzuweiten, dass eine der Fahrgeometrie entsprechende Zu- und Abfahrt zu den Garagen möglich ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Höhe der Verkehrsfläche sowie der Geländeoberfläche werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sie orientieren sich an den Höhen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Zur Sicherstellung der Erschließung, insbesondere in Bezug auf die Abwasserbeseitigung muss die Geländeoberfläche im Plangebiet modelliert bzw. angehoben werden, auf die Ausführungen im Kapitel 5.2.2 wird verwiesen.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Nachdem der Anschluss der im Plangebiet erforderlichen Abwasseranlagen an die im Wohnpark Neuenhof Teil A vorhandene Mischwasserkanalisation aufgrund einer Ordnungsverfügung der Bezirksregierung (BZR) Düsseldorf aus dem Jahr 2012 lange Zeit nicht möglich war, steht - nach der nun im Frühjahr 2018 seitens der BZR erteilten wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung zusätzlicher Einwohnerequivalente in das vorhandene Netz - der Abwasserbeseitigung nichts mehr im Wege. Der Anschluss an das Bestandsnetz erfolgt in Abstimmung mit den Wirtschaftsbetrieben Duisburg (WBD-AöR) in der Straße „Zum Eichelskamp“.

### **6.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist gutachterlich geprüft worden. Demnach kann das Niederschlagswasser grundsätzlich versickert werden. Zu unterscheiden ist a) die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken und b) auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern soll das anfallende Niederschlagswasser wie folgt beseitigt werden:

a)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sowie der festgesetzten private Wohnwege ist ortsnah zu versickern. Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist eine eigenständige, unterirdische Versickerungsanlage vorgesehen, um eine Vernässung der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke zu vermeiden.

b)

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist als belastetes Niederschlagswasser zu bewerten und Bedarf der Vorbehandlung bevor es zur Versickerung gebracht wird. Auf Grund des hohen technischen und finanziellen Aufwandes für Betrieb, Wartung und Unterhaltung der Vorbehandlungsanlage soll das Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden, da der für eine Versickerung über die belebte Bodenzone (Mulden-Rigolen-Versickerung) erforderliche Flächenbedarf nicht in der erforderlichen Größe zur Verfügung gestellt werden kann bzw. städtebauliche Ziele dem entgegenstehen wie der Verlust von Parkplätzen oder Konflikte beim Quartiersplatz.

Um eine Überlastung des vorgelagerten Netzes zu vermeiden wurden die hydraulischen Verhältnisse im vorgelagerten Netz von den WBD geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung ist die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation auf maximal 10 l/s zu begrenzen. Insoweit ist im Plangebiet eine Regenrückhaltung erforderlich. Die genaue Ausgestaltung ist im Zuge der Ausführungsplanung mit den WBD und der Unteren Wasserbehörde (UWB) abzustimmen. Das Thema „Entwässerung des Plangebietes“ ist neben anderen auch Gegenstand des zu erstellenden städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

## **7 Belange des Umweltschutzes**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben angesehen, eine Umweltprüfung ist gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß

§ 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. als zulässig. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden dennoch geprüft. Die Ergebnisse werden nachfolgend aufgeführt.

### **7.1 Luftschadstoffe / Klima**

Das Plangebiet ist Bestandteil der Umweltzone Duisburg und ist gemäß Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan West vorbelastet. Eine Belastung des Plangebietes durch Emissionen des Verkehrs auf der Düsseldorfer Landstraße wird auf Grund von Bebauung und Entfernung nicht erwartet. Darüberhinaus sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **7.2 Schallimmissionen**

#### **7.2.1 Verkehrslärm**

Gemäß der Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz ist das Plangebiet nicht von Verkehrslärm betroffen. Auch die beabsichtigte Planung von bis zu 42 Wohneinheiten löst keine relevanten Lärmimmissionen aus. Weitere Untersuchungen waren daher nicht erforderlich.

#### **7.2.2 Gewerbelärm**

Östlich des Plangebietes befinden sich entlang der Düsseldorfer Landstraße mehrere Gewerbebetriebe. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich im wesentlichen um:

- Gastronomie
- Einzelhandel und Werkstätten, z.B. Autohäuser und Autowerkstätten
- Büronutzungen
- Fleischverarbeitendes Gewerbe

Die geplante Wohnbebauung rückt in Form einer schutzbedürftigen Nutzung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes an die bestehenden Gewerbebetriebe heran. Hierdurch können an der geplanten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) für

-	Tags	55 dB(A)
-	Nachts	40 dB(A)

überschritten werden. Die bestehenden Betriebe würden somit in ihren Nutzungen eingeschränkt werden. Eine adäquate Erweiterungsmöglichkeit für die bestehenden Betriebe muss auch nach Umsetzung der Planung gewahrt bleiben. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf die Gewerbelärmimmissionen von Peutz Consult GmbH, Dortmund, - Bericht F 8182-2 vom 24.10.2017 - durchgeführt. Die Gewerbelärmimmissionen wurden an der geplanten Bebauung der an die Betriebe heranrückenden Wohnbebauung und an den zukünftigen Außenwohnbereichen ermittelt und bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das sogenannte Maximalpegelkriterium unter Berücksichtigung einer im WA3-Gebiet zu errichtenden Lärmschutzwand (Länge 12m, Höhe 6m) mit Ausnahme an der mit den Messpunkten M3 – M4 gekennzeichneten Außenwand (festgesetzte Baulinie) an allen geplanten Häusern eingehalten werden. Um eine weitere Erhöhung und Verlängerung der Lärmschutzwand zu vermeiden wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in der mit den Messpunkten M3 – M4 gekennzeichneten Außenwand und in der mit den Messpunkten M4 – M5 gekennzeichneten Dachfläche oberhalb des zweiten Vollgeschoßes Fenster zu schutzwürdigen Raumnutzungen oder offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Aufenthalts- und Schlafräume nicht zulässig sind.

### **7.3 Bodenschutz und Anpflanzen von Nutzpflanzen**

Für das Plangebiet wurden Untersuchungen durch das Büro Böcke und durch das Büro Geokom durchgeführt. Eine zusammenfassende Darstellung der Befunde und die gutachterlichen Bewertungen / Empfehlungen sind dem Gutachten des Büros Geokom vom 29.08.2017 in Verbindung mit der erweiterten Stellungnahme vom 17.10.2017 zu entnehmen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aus dem Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Einflüsse über den Bodenluftpfad oder das Grundwasser auf das Plangebiet ausgehen.

Im Plangebiet selbst wurden erhöhte Gehalte an Schwermetallen und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen im Oberboden ermittelt, die im Hinblick auf die Hausgärten eine uneingeschränkte Nutzung im Hinblick auf den Nutzpflanzenanbau nicht zulassen.

Es wurde mit dem Investor vereinbart, in den künftig unversiegelten Gartenbereichen die Oberböden und Auffüllungen unter gutachterlicher Begleitung zu entfernen und gegen einen Boden, der die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung sowie einen maximalen Arsengehalt von 15 mg/kg aufweist, zu ersetzen, so dass eine multifunktionale Nutzung der Flächen möglich ist. Die Sicherstellung der Vereinbarung wird vertraglich geregelt.

Die Umsetzung des Bodenaustausches wird gutachterlich begleitet, chemisch überprüft und dokumentiert. Die chemische Unbedenklichkeit des neu aufzubringenden Bodens ist je 100 cbm und je Herkunftsort sowie exakt an dem Boden nachzuweisen, der tatsächlich auf das Gelände verbracht wird.

Darüber hinaus kann auf Grund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Verunreinigungen im Boden vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile als Bodenbelastungen einzustufen sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf weitere Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Untere Bodenschutzbehörde, gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

### **7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG vom Ingenieurbüro Drabben, Kempten, durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, womit eine vertiefende Artenschutzprüfung nicht erforderlich ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Planung nicht entgegen.

### **7.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserschutzzonen werden von der Planung nicht berührt.

Für das Plangebiet liegt eine orientierende Gefährdungsabschätzung des Büro für Baugrund und Wasserwirtschaft Dr. Böcke, Dinslaken, sowie eine ergänzende orientierende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung von Geokom, Dinslaken, vor. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzustellen, dass aus dem Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Einflüsse über den Bodenluftpfad oder das Grundwasser auf das Plangebiet ausgehen; auf die Ausführungen im Kapitel 7.3. wird verwiesen.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sowie der gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen soll i.V.m. § 44 (2) LWG ortsnah zur Versickerung gebracht werden; auf die Ausführungen im Kapitel 6 wird verwiesen. Im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser dürfen für die Geländeauffüllung (siehe Kapitel 5.2.2 und 6) nur wasserwirtschaftlich unbedenkliche Böden verwendet werden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zum Bodenaustausch bestehen keine Bedenken gegen die geplante Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken.

## 7.6 Zusammenfassende Bewertung der Umweltwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen erfasst und dort dargelegt.

Auf die Wechselwirkung Boden/Mensch und Boden/Grundwasser wird in Hinblick auf die mit der Planung verbundene Versiegelung des Plangebietes in Verbindung mit der gleichzeitigen Schaffung von Hausgärten hingewiesen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser kann auf Grund der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Durch Bodenaustausch soll eine multifunktionale Nutzung ohne Einschränkungen möglich werden. Die in Teilbereichen mit Verunreinigungen festgestellten Auffüllungen sollen ebenfalls beseitigt werden.

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine Konflikte hinsichtlich Schadstoffbelastung und Lärm aus.

Die geplante Wohnbebauung rückt in Form einer schutzbedürftigen Nutzung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes an bestehende Gewerbebetriebe heran. Hierdurch können an der geplanten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchungen werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm festgesetzt. Durch die geplante Bebauung werden daher weder das benachbarte Gewerbe, noch ein mögliches zukünftiges Gewerbe zusätzlich eingeschränkt, da die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen der Bestandsbebauung die Einschränkungen der Gewerbebetriebe bestimmen.

### Monitoring

Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung eines Bebauungsplanes ergeben sind nach § 4c BauGB von der Gemeinde zu überwachen, damit unvorhergesehene Auswirkungen rechtzeitig ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe geschaffen können. Die Umsetzung der Maßnahmen zum Bodenaustausch ist daher durch einen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

Durch die Umsetzung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen und deren verbindliche Sicherung durch Satzungsbeschluss kann gewährleistet werden, dass keine nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten sind.

Bei der Erstellung der Gutachten haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, durch die eine weitergehende Vertiefung der Gutachten erforderlich wird.

## 8 Flächenbilanz

Die Kennwerte der städtebaulichen Planung stellen sich für das Plangebiet wie folgt dar:

Bebauungsplangebiet	Bruttobauland	ca. 14.890 m <sup>2</sup>
Planungsdaten	Nettobauland	ca. 11.890 m <sup>2</sup>
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
	Private Verkehrsfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>
		-----
		ca. 3.000 m <sup>2</sup>

Bilanzierung	Nettobauland	80 %
	Verkehrsflächen	20 %
	<hr/>	
	Gesamt	100 %

## 9 Kosten

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich erforderlicher Gutachten erfolgt auf der Grundlage eines mit dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages. Eine Kostenbeteiligung der Stadt Duisburg ist nicht vorgesehen.

## 10 Gutachten

Dem Bebauungsplanverfahren liegen die folgenden Gutachten zu Grunde:

- a) Artenschutzrechtliche Vorprüfung  
Ingenieurbüro Drabben, Garten- und Landschaftsarchitektur, Kempten, vom 18.04.2016
- b) Orientierende Gefährdungsabschätzung  
Büro für Baugrund und Wasserwirtschaft Dr. Böcke, Dinslaken, vom 31.10.2015  
Ergänzende Untersuchung der Asche auf Dioxine und Furane vom 04.01.2016
- c) Ergebnisse einer orientierenden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung  
Büro Geokom - Altlasten / Wasserwirtschaft - vom 29.08.2017  
Ergänzende Stellungnahme vom 17.10.2017
- d) Baugrund- und Versickerungsuntersuchung  
Büro für Baugrund und Wasserwirtschaft Dr. Böcke, Dinslaken, vom 21.06.2016
- e) Schalltechnische Untersuchung / Untersuchung des Gewerbelärms der umgebenden Betriebe auf die geplante Wohnbebauung  
Peutz Consult GmbH, Dortmund, Bericht F 8181-2 vom 24.10.17
- f) Nachuntersuchung der Grundwassersituation bei hohen Grundwasserständen  
Büro Geokom – Altlasten / Wasserwirtschaft – vom 05.03.2018

## 11 Darstellung des Bebauungsplanverfahren / Abwägungsprozesses

### 11.1 Stand des Bebauungsplanverfahren

Für die südliche Weiterentwicklung des Wohnparks Neuenhof wurde bereits am 02.10.1995 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 965 B - Wanheim-Angerhausen - „Wohnpark Neuenhof Teil B“ gefasst. Der Geltungsbereich erstreckte sich bis an die Römerstraße im Süden sowie bis an die Düsseldorfer Landstraße im Osten und bis an die Efeustraße im Westen. Die Planung soll nunmehr mit einem geänderten Geltungsbereich weiter verfolgt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand zugleich als Unterrichtung der Bürger\*innen gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) statt. Sie wurde am 30.03.2017 im Rahmen der öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd durchgeführt. Die Bürger\*innen wurden über Ziel und Zweck der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Über die Sitzung ist eine Niederschrift angefertigt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Vorfeld der Erhebung und Prüfung der Umweltbelange am 26.10.2016 im Sinne von § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB mit dem Ziel, den Umfang und den Detaillierungsgrad für die Erhebung der Umweltbelange zu bestimmen, unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden parallel in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 18.05.2018 durchgeführt.

## 11.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger\*innen am Bebauungsplanverfahren Nr. 965 B - Wanheim-Angerhausen - „Wohnpark Neuenhof Teil B“ gemäß § 3 (1) BauGB zugleich als Unterrichtung der Bürger\*innen gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) statt. Sie wurde am 30.03.2017 im Rahmen der öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd durchgeführt. Im Rahmen der Sitzung nahmen ca. 40 Bürger\*innen an der Unterrichtung teil. Die Bürger\*innen wurden über Ziel und Zweck der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Über die Sitzung ist eine Niederschrift angefertigt worden.

Die im Rahmen der öffentlichen Sitzung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nachfolgend aufgeführten noch offen gebliebenen Fragestellungen wurden im weiteren Verlauf des Planverfahrens (im Zuge der Erarbeitung des B-Planentwurfs) mit folgenden Ergebnissen geprüft:

### Offen gebliebene Fragestellungen:

1. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob es möglich sei, die geplante Bebauung im WA4- Gebiet von der Grundstücksgrenze Düsseldorfer Straße 16a abzusetzen wie z.B. bei den Kettenhäusern in der Mitte des Plangebietes um nicht auf eine riesige Garagenwand schauen zu müssen.
2. Es wurde die Frage nach den First- und Geländehöhen sowie nach den Bezugspunkten für die Höhenfestsetzungen gestellt, da das Plangebiet tiefer liegt als das nördlich angrenzende Wohngebiet und befürchtet werde, dass die angrenzenden Grundstücke (Düsseldorfer Straße Landstraße) durch Anschüttung und Versickerung vernässen.
3. Es wurde eine Anbindung des Plangebietes an die Römerstraße angeregt.
4. Es wurde die Frage nach dem Bergbau gestellt und ob davon auch der nördlich angrenzende Bebauungsplan betroffen sei.
5. Es wurde auf das Vorhandensein von Gewerbebetrieben östlich des Plangebietes und auf einen möglichen Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe hingewiesen. Vor dem Hintergrund wurde die Frage aufgeworfen, ob Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen seien bzw. wie die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe hergestellt werden soll.
6. Es wurde die Frage nach dem Verkehrslärm gestellt.
7. Es wurde das Auftreten von Geruchsbelästigungen befürchtet.

### Ergebnisse der Prüfung:

- Zu 1.: Die Prüfung hat ergeben, dass ein Doppelhaus mit einem seitlichen Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müsste; dies wäre auch bei der Errichtung eines Kettenhauses der Fall. Weiter ist es zulässig, dass Garagen auf der Nachbargrenze errichtet werden dürfen. Die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschrift konkretisiert mit Blick auf Belichtung und Besonnung auch das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gegenüber der Bestandsbebauung, dem mit der Planung Rechnung getragen wird. Das städtebauliche Konzept soll deshalb beibehalten werden.
- Zu 2.: Die Geländeoberfläche des Plangebietes muss angehoben werden. Die Anhebung der Geländeoberfläche gegenüber den angrenzenden Grundstücken soll verträglich erfolgen und wird im Mittel auf einen Meter über dem vorhandenen Geländeniveau begrenzt. Der Bebauungsplan setzt die Höhe der Verkehrsfläche, der Geländeoberfläche sowie die Höhen der baulichen Anlagen fest. Bezugsniveau für die Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN). Für die Versickerung sind unterirdische Anlagen geplant. Sie müssen zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von 2 m einhalten um eine Vernässung der Nachbargrundstücke zu vermeiden.

- Zu 3.: Die Anbindung des Plangebietes an die Römerstraße würde zu einer erhöhten Verkehrsbelastung durch Schleichverkehr führen. Dies sei nicht erwünscht.
- Zu 4.: Im nördlichen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 965 A 1.Änderung wird ebenfalls auf den Bergbau hingewiesen. Das Plangebiet und die nähere Umgebung befinden sich über dem Bergwerksfeld „Konsolidierte Medio Rhein“.
- Zu 5.: Der Gewerbelärm wurde gutachterlich ermittelt und bewertet. Um eine Einschränkung der Gewerbebetriebe zu vermeiden ist im WA3-Gebiet eine 6 m hohe Lärmschutzwand über der geplanten Geländeoberfläche zu errichten. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan ergänzende Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm in Form von nicht öffentbare Fenster zu schutzbedürftigen Raumnutzungen vor. Mit den Maßnahmen werden weder das benachbarte, noch ein mögliches zukünftiges Gewerbe eingeschränkt.
- Zu 6.: Der Verkehrslärm wurde seitens des Umweltamtes der Stadt Duisburg geprüft. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Der zusätzliche Verkehr aus dem Plangebiet ist als vernachlässigbar bewertet worden.
- Zu 7.: Nach Auskunft der Umweltbehörden gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Geruchsbelästigungen.

### **11.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Vorfeld der Erhebung und Prüfung der Umweltbelange am 26.10.2016 im Sinne von § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB mit dem Ziel, den Umfang und den Detaillierungsgrad für die Erhebung der Umweltbelange zu bestimmen, unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden im weiteren Verlauf des Planverfahrens (im Zuge der Erarbeitung des B-Planentwurfs) mit folgenden Ergebnissen geprüft:

#### Vorgebrachten Stellungnahmen:

1. Es wurde auf das Vorhandensein von Gewerbebetrieben östlich des Plangebietes und auf einen möglichen Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe hingewiesen. Vor dem Hintergrund wurde die Erstellung eines Gewerbelärm-Gutachtens angeregt.
2. Es wurde auf die Berücksichtigung sämtlicher denkmalpflegerischer Belange hingewiesen.
3. Es wurde auf die noch gültige Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.09.2012 hinsichtlich der Abwasserbeseitigung hingewiesen.
4. Es wurde angeregt, die Straßen für den Verkehr von Lösch- und Hilfeleistungsfahrzeugen ausreichen zu dimensionieren.
5. Es wurde angeregt, das Bebauungsplanverfahren auf Grund von Beeinträchtigungen / Zerstörung des Schutzgutes „Boden“ nicht nach § 13 a BauGB durchzuführen.
6. Es wurde angeregt, eine größtmögliche Durchgrünung des Wohnquartiers anzustreben.
7. Es wurde angeregt, eine Detailuntersuchung zum Thema „Bodenschutz“ durchzuführen.
8. Es wurde angeregt, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

### Ergebnisse der Prüfung:

#### Zu 1.:

Der Gewerbelärm wurde gutachterlich ermittelt und bewertet. Um eine Einschränkung der Gewerbebetriebe zu vermeiden ist im WA3-Gebiet eine 6m hohe Lärmschutzwand über der geplanten Geländeoberfläche zu errichten. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan ergänzende Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm in Form von nicht öffentbare Fenstern zu schutzbedürftigen Raumnutzungen vor. Mit den Maßnahmen werden weder das benachbarte Gewerbe, noch ein mögliches zukünftige Gewerbe zusätzlich eingeschränkt, da die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen der Bestandsbebauung die Einschränkungen der Gewerbebetriebe bestimmen.

#### Zu 2.:

Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender denkmalpflegerischer Hinweis zu archäologischen Bodenfunden aufgenommen.

#### Zu 3.:

Nachdem der Anschluss der im Plangebiet erforderlichen Abwasseranlagen an die im Wohnpark Neuenhof Teil A vorhandene Mischwasserkanalisation aufgrund einer Ordnungsverfügung der Bezirksregierung (BZR) Düsseldorf aus dem Jahr 2012 lange Zeit nicht möglich war, steht - nach der nun im Frühjahr 2018 seitens der BZR erteilten wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung zusätzlicher Einwohnergleichwerte in das vorhandene Netz - der Abwasserbeseitigung nichts mehr im Wege. Der Anschluss an das Bestandsnetz erfolgt in Abstimmung mit den Wirtschaftsbetrieben Duisburg (WBD-AöR) in der Straße „Zum Eichelskamp“.

#### Zu 4.:

Die Erschließungsplanung wird für den Verkehr von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Sie erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern.

#### Zu 5.:

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die weder einer Vorprüfung des Einzelfalls noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 965 B - Wanheim-Angerhausen - „Wohnpark Neuenhof Teil B“ erfüllt die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB wie folgt: Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich des Ortsteils Wanheim-Angerhausen und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die festgesetzte Grundfläche bleibt deutlich unter der planungsrechtlich vorgegebenen Schwellengröße von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die weder einer Vorprüfung des Einzelfalls noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Ebenso liegt gem. Stellungnahme der Bezirksregierung vom 24.11.2016 keine Störfallrelevanz vor. Die Stadt Duisburg sieht daher die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes im Verfahren nach § 13a BauGB verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB bedeutet lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer Anforderungen, jedoch nicht inhaltlicher Prüfungen (siehe Kapitel 7).

Zu 6.:

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage der einschlägigen Ermächtigungsgrundlagen verschiedene Festsetzungen getroffen, die zu einer größtmöglichen Durchgrünung des Wohnquartiers beitragen, wie z.B. die Pflicht zur Begrünung der Flachdächer oder zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten.

Zu 7.:

Es wurde eine Detailuntersuchung durchgeführt und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aus dem Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Einflüsse über den Bodenluftpfad oder das Grundwasser auf das Plangebiet ausgehen.

Im Plangebiet selbst wurden erhöhte Gehalte an Schwermetalle und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen im Oberboden ermittelt, die im Hinblick auf die Hausgärten eine uneingeschränkte Nutzung im Hinblick auf den Nutzpflanzenanbau nicht zulassen.

Es wird mit dem Investor vertraglich vereinbart, in den künftig unversiegelten Gartenbereichen die Oberböden und Auffüllungen zu entfernen und gegen einen Boden, der die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung sowie einen maximalen Arsengehalt von 15 mg/kg aufweist, zu ersetzen, so dass eine multifunktionale Nutzung der Flächen möglich ist. Die Umsetzung des Bodenaustausches wird gutachterlich begleitet, chemisch überprüft und dokumentiert. Die chemische Unbedenklichkeit des neu aufzubringenden Bodens ist je 100 cbm und je Herkunftsort sowie exakt an dem Boden nachzuweisen, der tatsächlich auf das Gelände verbracht wird.

Da auf Grund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann, dass weitere Verunreinigungen im Boden vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile als Bodenbelastungen einzustufen sind, wird zusätzlich folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf weitere Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Untere Bodenschutzbehörde, gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.“

Zu 8.:

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sowie der gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen soll i.V.m. § 44 (2) LWG ortsnah zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde geprüft, danach bestehen keine Bedenken.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

#### **11.4. Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge dieser Beteiligungen wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wurden im weiteren Verlauf des Planverfahrens mit folgenden Ergebnissen geprüft:

##### Vorgebrachte Stellungnahmen:

1. Es wurde angeregt, die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nochmals zu prüfen.
2. Es wurde angeregt, die Begründung um Aussagen zum Thema Klima, Grünordnungs- und Freiraumentwicklungskonzept, Biotopverbundkonzept sowie Störfallproblematik zu ergänzen.
3. Es wurde angeregt, die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung mit den Wirtschaftsbetrieben abzustimmen.

4. Es wurde angeregt, den Absatz bzgl. erneuter Grundwasseruntersuchungen in Kapitel 7.3 der Begründung auf Grund des aktuellen Sachstands zu streichen und stattdessen die bereits durchgeführte Nachuntersuchung bei den Gutachten in Kapitel 10 mit aufzuführen.
5. Es wurde angeregt, die Begründung für die Ablehnung der Anregung Nr.5 in Kapitel 11.3 der Begründung inhaltlich anzupassen.
6. Es wurde angeregt, einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB für die neu zu errichtende Erschließungsanlage einschließlich der Entwässerung zu erstellen.

#### Ergebnisse der Prüfung:

Zu 1.:

Eine entsprechende Überprüfung wurde durch die Firma Peutz Consult durchgeführt, mit dem Fazit, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung bestätigt werden können. Die Bedenken seitens der IHK seien somit unbegründet.

Zu 2.:

Es werden entsprechende Aussagen zu den genannten Themenbereichen in den Begründungstext unter den Punkten 2.1, 2.2.3 und 7.1 aufgenommen.

Zu 3.:

Die Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung wurde im weiteren Verlauf des Planverfahrens mit den Wirtschaftsbetrieben abgestimmt. Die Kapitel 6.2 und 6.3 der Begründung wurden, dem aktuellen Sachstand entsprechend, angepasst.

Zu 4.:

Der entsprechende Absatz in Kapitel 7.3 wird aufgrund des aktuellen Sachstandes entfernt und die Nachuntersuchung bzgl. der Grundwassersituation bei hohen Grundwasserständen wird in Kapitel 10 als „f) Nachuntersuchung der Grundwassersituation bei hohen Grundwasserständen von Februar 2018“ aufgenommen.

Zu 5.:

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Begründung für die Ablehnung der Anregung Nr. 5 inhaltlich nicht passt. Die Begründung für die Ablehnung der Anregung Nr. 5 wird in Kapitel 11.3 entsprechend neu gefasst.

Zu 6.:

Ein entsprechender Vertrag wurde vor Satzungsbeschluss geschlossen.



Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 965 B –Wanheim-Angerhausen – „Wohnpark Neuenhof Teil B“.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 01.10.2018 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 26.03.2018 bis 18.05.2018 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 05.10.2018

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**Trappmann**

