

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1214 -Obermarxloh- „Halfmannstraße“

für einen Bereich zwischen Halfmannstraße, Weberstraße und Rückertstraße



Stand: Satzungsbeschluss

Auftraggeber:
Immeo Wohnen Service GmbH

Planverfasser:

**Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement**

atelier stadt & haus

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

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans	4
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
2.	Situationsbeschreibung	5
2.1	Lage des Plangebiets	5
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	6
3.	Vorgaben und Bindungen	6
3.1	Übergeordnete Planung	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Fachplanungen und Konzepte	6
3.3.1	Artenschutzprüfung.....	6
3.3.2	Handlungskonzept WohnVision Duisburg	7
3.3.3	Das Projekt Duisburg2027.....	7
3.3.4	Grünflächenkonzepte.....	8
3.4	Restriktionen und Bindungen	8
3.5	Gender Mainstreaming	9
4.	Städtebauliche Konzeption	10
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	10
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	10
4.3	Infrastruktur.....	11
4.4	Entwässerung	11
4.5	Denkmalschutz	11
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	12
5.1	Geltungsbereich.....	12
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
5.2.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
5.2.5	Öffentliche Verkehrsflächen	16
5.2.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
5.2.7	Flächen für Versorgungsanlagen	16
5.2.8	Baumpflanzungen.....	17
5.3	Örtliche Bauvorschriften.....	17
5.4	Oberbodenuntersuchung	17
5.5	Hinweise	18
6.	Umweltbelange.....	19
6.1	Schutzgut Mensch	19
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
6.3	Schutzgut Boden	20

6.4	Schutzgut Wasser.....	21
6.5	Schutzgut Klima und Luft.....	22
6.6	Sonstiges und Wechselwirkungen.....	23
7.	Bodenordnende Maßnahmen.....	23
8.	Flächenbilanz.....	23
9.	Kosten.....	24
10.	Gutachten.....	24
11.	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses.....	24
11.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	24
11.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.....	24
11.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	24
11.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	25
11.2.3	Öffentliche Auslegung.....	26
11.2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	26
11.2.5	Anpassung der Planung auf Grund einer Anregung.....	27

1. Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In dem Plangebiet im Duisburger Ortsteil Obermarxloh bestand bis in die 1990er Jahre eine Straßenrandbebauung aus Zechenhäusern, wie sie früher für das gesamte Quartier charakteristisch war. Das Gebiet des Bauungsplans Nr. 1214 -Obermarxloh- „Halfmannstraße“ ist seit dem Abbruch der vormaligen Bebauung als Brachfläche in der gewachsenen Struktur zu beschreiben.

Die in den letzten zehn Jahren im Umfeld erfolgte Bebauung belegt, dass in diesem Bereich neuer Wohnraum nachgefragt wird. Das Unternehmen Immeo Wohnen Service GmbH als Eigentümerin beabsichtigt daher die aktive Entwicklung ihrer Fläche für eine neue Wohnbebauung zwischen Rückert- und Halfmannstraße. Es ist eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen vorgesehen, die sowohl Eigenheime als auch Mehrfamilienhäuser umfassen kann.

Mithilfe des Bauungsplans soll wieder eine zusammenhängende Wohnnutzung, in Anknüpfung an den Bestand in der Umgebung, entstehen. Zentral in Obermarxloh gelegen, stellt die Neubebauung ein wichtiges Signal für die Vitalisierung und Modernisierung des gesamten Ortsteils dar.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bauungsplans

Der Planbereich umfasst fast ausschließlich brachliegende Flächen. Mit Ausnahme einiger Garagengebäude liegen Bestandsgebäude nicht im Geltungsbereich des Bauungsplans. Für die beabsichtigte Planung besteht derzeit weder nach den §§ 30, 34 oder 35 Baugesetzbuch (BauGB) eine planungsrechtliche Zulässigkeit.

Daher ist die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bauungsplans Nr. 1214 -Obermarxloh- „Halfmannstraße“ erforderlich. Der Bauungsplan Nr. 1214 erfüllt die Anforderungen und Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Bauungsplan der Innenentwicklung) und wird ohne – formalisierte – Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt. Bei festgesetzten zulässigen Grundflächen zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass von dem Bauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Im vorliegenden Fall betragen weder die Größe des Plangebiets noch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mehr als 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (hier maßgeblich, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt) als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt, in der weiteren Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Als wesentliche Auswirkung ist durch Umsetzung der Planung die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche zu nennen, die derzeit negativ prägt und nicht in den umgebenden Siedlungsbereich integriert ist. Im Zuge der Wiedernutzung der Brachfläche werden vorhandene Belastungen im Oberboden beseitigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im Ortsteil geleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen z.B. neben der immer noch nachgefragten Form von Eigenheimen, insbesondere für Familien mit Kindern, Gebäude für unterschiedliche Wohnformen. Durch den Bebauungsplan wird der Neubau von 60 bis 70 Wohneinheiten an einem integrierten Standort ermöglicht.

Für das Umfeld bedeutet die Umsetzung des Bebauungsplans die Stärkung der bestehenden Infrastruktur und eine städtebauliche Aufwertung. Die Errichtung neuer Wohneinheiten wird zur Sicherung und weiteren Auslastung der öffentlichen und privaten Infrastruktur beitragen.

Die Fläche wird über zwei zwischen Rückert- und Halfmannstraße verlaufende Planstraßen eine Verknüpfung der benachbarten Bestandssiedlungen nördlich der Rückertstraße und südlich der Halfmannstraße ermöglichen. Es können bestehende Wegeverläufe aufgenommen und verbunden werden. In der westlichen, etwas breiteren Planstraße ist ein kleiner Platz vorgesehen, der als Treffpunkt für die Bewohner dienen kann.

Mit dem Zuzug weiterer Personen und Familien ist mit dem für diese Wohngebiete üblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine negative Auswirkung oder Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes ist bei Umsetzung der Maßnahme aber nicht zu erwarten. Der Nachweis erforderlicher Stellplätze und Besucherparkplätze wird im Plangebiet erfolgen. Da der Bebauungsplan eine flexible Bebauung ermöglicht und bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern der ruhende Verkehr häufig einen Großteil der Grundstücksflächen in Anspruch nimmt, ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von Tiefgaragen möglich. Hierdurch können wenig attraktive Stellplatz- und Garagenflächen reduziert und der erforderliche Stellplatzbedarf erfüllt werden.

Die auf der heutigen Brachfläche stehenden Bäume und Grünstrukturen können überwiegend nicht erhalten werden. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, ist ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich. Eine Baumschutzsatzung, die Ersatzpflanzungen regelt, gibt es ebenfalls nicht. Jedoch werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig Pflanzungen bzw. Grünstrukturen insbesondere im Bereich der Hausgärten vorzufinden sein. Zusätzlich sind Baumpflanzungen innerhalb der Planstraßen festgesetzt.

Der Baumbestand entlang der Rückert- und Halfmannstraße ist ebenfalls von der Baumaßnahme betroffen, da es an beiden Straßen Anschlusspunkte für die neuen Erschließungsstraßen gibt.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1214 -Obermarxloh- „Halfmannstraße“ liegt im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Obermarxloh. Das Plangebiet ist Teil des Quartiers, das von der Halfmannstraße im Süden, der Rückertstraße im Norden und von der östlichen Bebauung an der Kalthoffstraße sowie der westlichen Bebauung an der Weberstraße begrenzt wird. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das ca. 1890 für Bergarbeiter nach einheitlichem Muster angelegt wurde. Bis heute ist das rechteckig angelegte Straßennetz vorhanden und prägend. In direkter Nachbarschaft befinden sich teilweise noch historische Siedlungsbauten, darüber hinaus Mehrfamilienhäuser aus den 1980er Jahren und neuere Eigenheime. Der Ortsteil Obermarxloh ist ein ruhiger Wohnstandort, der günstig zu den Versorgungsbereichen Alt-Hamborn und Neumühl liegt und zahlreiche Grün- und Freizeitbereiche, z. B. den Erholungspark Neumühl, aufweist.

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen im Plangebiet werden derzeit nicht genutzt und sind als Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges zu bezeichnen.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Übergeordnete Planung

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

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Zielsetzung entspricht dieser Darstellung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 1214 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 11. Juni 2007 die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beauftragt. Siehe hierzu Kap. 3.3.3.

3.3 Fachplanungen und Konzepte

3.3.1 Artenschutzprüfung

Frühzeitig ist zur Untersuchung der Belange des Artenschutzes eine Vorprüfung (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Umweltbüro Essen) durchgeführt worden. Das Gutachten kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

„Für die im Fachinformationssystem (FIS) des Landes NRW verzeichneten planungsrelevanten Vogelarten gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein solches Vorkommen ohnehin aus.

Die einschlägigen Schutzzeiten sind in Hinblick auf Rodungsarbeiten und eine mögliche Betroffenheit häufiger Vogelarten („Allerweltsarten“) einzuhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist nicht zu erkennen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5)

BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Untersuchung ist daher nicht erforderlich.“

Aufgrund potentiell vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird auf die gem. § 39 BNatSchG einzuhaltenden Schutzzeiten (1. März bis 30. September) verwiesen.

3.3.2 Handlungskonzept WohnVision Duisburg

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

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

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

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

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

Durch den Bebauungsplan soll eine Wohnnutzung entstehen, welche die Ziele des Handlungskonzeptes, wie die Schaffung eines Wohnangebotes für Haushalte mit geringem Einkommen oder die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen, unterstützt. Die Neubebauung stellt somit ein wichtiges Signal für die Vitalisierung und Modernisierung des gesamten Ortsteils dar.

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

3.3.3 Das Projekt Duisburg2027

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Projekt Duisburg 2027, hat der Rat der Stadt Duisburg am 21.09.2015 die Teilräumlichen Strategiekonzepte beschlossen. Hierin ist das Gebiet des Bauungsplans als Siedlungsraum - Wohnen / Aufwertungsbereich dargestellt. Die Aufstellung des Bauungsplans geht daher konform mit den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt Duisburg.

3.3.4 Grünflächenkonzepte

Das Biotopverbundkonzept (Stand: November 2005) stellt auf Karte 4, Blatt 5406 Neumühl, für das Plangebiet dar:

- Bandartig den Rand eines Baublockes begrenzende, mehrgeschossige Bebauung mit zusammenhängenden Frei- bzw. Gartenflächen in den Innenräumen (entlang der Halfmannstraße)
- Gartenbrache / Erhaltung und Entwicklung bis zur Realisierung des rechtsgültigen Bauungsplans

Angrenzend sind die Rückertstraße als Allee und die Halfmannstraße als Weg/Straße dargestellt. Erhaltungs- oder Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Planung bestätigt die Darstellungen des Biotopverbundkonzepts. Weitere Maßnahmen für das Plangebiet sind im Biotopverbundkonzept nicht vorgesehen und im Bauungsplan nicht festgesetzt. In der Broschüre „Biotopverbund im Duisburger Norden“ sind Beiträge aufgeführt, die Bürger in ihren eigenen Gärten für den Biotopverbund leisten können.

Das Grünordnungs- und Freiraumentwicklungskonzept Duisburg 2012 enthält für das Plangebiet keine Maßnahmen. Benachbart sind entlang der Weberstraße Grünverbindungen und Grünflächen dargestellt.

3.4 Restriktionen und Bindungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb angemessener Abstände von Betriebsbereichen im Sinne des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neumühl 1“, über dem auf Kupfererz und Schwefelkies verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Marxloh IV“, über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gute Hoffnung“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Reinphan“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neumühl 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Herne. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Marxloh IV“ ist in Rechtsnachfolge die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gute Hoffnung“ war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Oberhausen. Die Inhaberin der Bewilligung „Reinphan“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Alpen.

Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebiets kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, sodass mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen ist.

In den Bebauungsplan ist dennoch vorsorglich ein Hinweis zum ehemals durchgeführten Bergbau aufgenommen worden (vgl. Kapitel 5.5 Hinweise).

3.5 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 Kategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden Lebenssituationen und Bedürfnisse sind bei der Planung zu berücksichtigen. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung herzustellen, sodass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Junge und Alte, Frauen und Männer genutzt werden können.

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. 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.

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

- Sicherung wohnungsnaher Versorgung und sozialer Infrastruktur;
- Erreichbarkeit durch öffentlichen Verkehr und durch Rad- und Fußwege;
- Sicherheit durch Vermeidung von Angsträumen und Schaffung sozialer Kontrolle.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Für die städtebauliche Qualifizierung wurden frühzeitig Überlegungen zu den Möglichkeiten der Gestaltung und Bebauung des Plangebiets angestellt. Ziel der Planung ist eine Mischung aus Eigenheim- und Mehrfamilienhausbebauung. Nach Diskussion und Abstimmung ist aus diesen Varianten das städtebauliche Konzept entwickelt worden, dessen Grundzüge sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegeln.

Ein prägender Bestandteil ist das Wiederaufleben der Raumkanten an der Rückert- und Halfmannstraße. Die im benachbarten Bestand vorzufindende Blockrandbebauung im orthogonalen Raster erfährt somit wieder eine Komplettierung. In Variation zu der historischen Situation wird die Neubebauung zum Teil entlang einer zurückgesetzten Flucht errichtet. So werden für diese Gebäude an den vorhandenen Straßen Vorgartenflächen geschaffen. In diesen Bereichen ist denkbar, einen erhöhten Vorgarten durch Errichtung eines Sockels entlang des öffentlichen Gehweges zu realisieren.

An der prägnanten Nahtstelle an der Planstraße 1, am Übergang zur südwestlich bestehenden Bebauung, sind die Gebäude jedoch genau wie der Bestand ohne Vorgarten, direkt am Gehweg, zu errichten. Diese Bereiche, im Norden an der Rückert-, im Süden an der Halfmannstraße, sind besonders für den Geschosswohnungsbau geeignet, da diese Bauform unter anderem in den Erdgeschossen mehr Möglichkeiten der Nutzungsanordnung bietet.

Auch hinsichtlich der Geschosszahl bilden die Gebäude in der Nachbarschaft den Maßstab für die neue Bebauung. Entlang der Halfmannstraße und westlich der Planstraße 1 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig, ansonsten bis zu zwei Vollgeschosse.

Das Plangebiet wird durch die öffentlichen Planstraßen 1 und 2 gegliedert, die im historischen Straßennetz nicht vorhanden waren. Die beiden Verbindungen gliedern künftig die Rückert- und Halfmannstraße, welche heute über eine Länge von 300 m keine Unterbrechung haben. Der gesamte Block zwischen Kalthoff- und Weberstraße wird künftig drei kleinere Quartiere aufweisen. Als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut, stellen beide neuen Straßen besonders für Fußgänger und Radfahrer attraktive Verknüpfungen innerhalb des Ortsteils her. Die Gestaltung soll so beschaffen sein, dass eventueller „Schleichverkehr“ ferngehalten wird. An der etwas breiteren Planstraße 1 ist eine platzartige Erweiterung als Aufenthalts- und als Kommunikationsort vorgesehen, welche in die Gesamtgestaltung eingebunden wird.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die neuen, das Plangebiet querenden Planstraßen stellen direkte Verbindungen zwischen der Rückert- und Halfmannstraße dar. Die Planstraße 1, im Südwesten des Plangebiets, hat mit der platzartigen Erweiterung eine etwas höhere städtebauliche Bedeutung. Ihr Ausbaustandard ist mit einer Breite von insgesamt 10,00 m großzügiger dimensioniert. Die Planstraße 2 erhält eine Ausbaubreite von 6,50 m. In beiden Straßen werden Besucherparkplätze angeboten, die die bestehenden öffentlichen Parkplätze entlang der Rückert- und Halfmannstraße ergänzen. Die konkrete Gestaltung der inneren Erschließung wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Mit der Fortführung des historischen, orthogonalen Erschließungskonzeptes und der Dimensionierung der Erschließung werden auch die Anforderungen für Müll- und Rettungsfahrzeuge bei den Erschließungsflächen berücksichtigt. Die Planstraßen werden öffentliche Verkehrsflächen, untergeordnet werden Grundstücke durch private Wege erschlossen.

4.3 Infrastruktur

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die Erweiterung der vorhandenen Netze erfolgen.

Der Anschluss an die öffentliche Wasser-, Energie- und Telekommunikationsversorgung ist über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen realisierbar.

4.4 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung des geplanten Baugebiets erfolgt über die Ableitung in den Mischwasserkanal der Rückertstraße.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) besteht eine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung für Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden. Von daher besteht mit der bereits aufgegebenen Nutzung keine Anwendung des § 44 LWG NRW.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt daher in die Mischwasserkanalisation der angrenzenden Straßen. Konkret ist die Einleitung in die Rückertstraße, jeweils in Höhe der Planstraßen vorgesehen. Die Einleitung erfolgt gedrosselt.

Das Gebiet entwässert in den Verbandssammler der Emschergenossenschaft „Kleine Emscher“ und wird letztendlich in der Kläranlage „Alte Emscher“ der Emschergenossenschaft in Marxloh/Beeckerwerth behandelt.

Die Höhe der Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der WBD-AöR in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Entwässerungsanlagen in privaten Wegeflächen werden nicht durch die Wirtschaftsbetriebe Duisburg-AöR übernommen.

4.5 Denkmalschutz

Baudenkmale oder Bodendenkmale sind nicht von der Planung betroffen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Duisburger Ortsteil Obermarxloh, in der Gemarkung Hamborn, Flur 28. Der Geltungsbereich wird nördlich von der Halfmannstraße, südlich von der Rückertstraße, östlich und westlich von bebauten privaten Grundstücken begrenzt. Innerhalb dieser Abgrenzung befinden sich die Flurstücke mit den Flurstücksnummern 164 -178, 191-199 und 511 der Flur 28, Gemarkung Hamborn.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,3 ha.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene Brachfläche als Wohngebiet zu entwickeln, welches sich hinsichtlich der Bildung von Straßenräumen und der Geschosshöhe bzw. Gebäudehöhe am teilweise historischen Bestand in der unmittelbaren Umgebung orientiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen. Darüber hinaus werden weitere städtebauliche Rahmenbedingungen über Festsetzungen gesichert. Hierzu zählen die Sicherung der Erschließung einschließlich einer kleinen Platzsituation sowie Festsetzungen zur Bauweise, der städtebaulichen Dichte sowie zur baulichen Gestalt.

Angelehnt an die bestehende umliegende Bebauung sind im Plangebiet eine Straßenrandbebauung entlang der Halfmann- und Rückertstraße sowie eine Bebauung im Blockinneren vorgesehen. Die Verteilung oder Mischung der unterschiedlichen Bauformen wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben.

Der Bebauungsplan wird in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer zur Realisierung konkreter Entwicklungsabsichten aufgestellt.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorgesehenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden die Baugebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Da z.B. auch nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein sollen, erfolgt keine Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BaunVO.

Folgende in Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, der vorgesehenen Struktur und der Lage im Siedlungsgebiet:

Anlagen für Verwaltungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie inmitten des Wohnquartiers bisher nicht vorhanden sind und dort nicht etabliert werden sollen. Anlagen für Verwaltungen sind in der Regel nur tagsüber belebt und sorgen für ortsfremden Verkehr, weswegen sie ebenfalls hier nicht geeignet sind.

Gartenbaubetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Wohnungsversorgung auf einer Innenbereichsfläche im Vordergrund steht und städtebaulich die historisch vorgeprägte Fassung der öffentlichen Räume Ziel ist, welches mit Gartenbaubetrieben nicht erreichbar ist.

Tankstellen werden aus denselben Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ferner ist das gesamte Quartier nicht von überörtlichen Verbindungsstraßen tangiert, welche

für die Lage von Tankstellen besser geeignet sind. Es soll möglichst kein ortsfremder Kfz-Verkehr angezogen werden.

Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die genannten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grund- und Geschossfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist nach § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist in allen Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Im Sinne der Wohnungsversorgung auf einer Innenbereichsfläche soll die zulässige Obergrenze gemäß BauNVO ausgenutzt werden. In den Gebieten WA 1 bis WA 3 sollen die drei zulässigen Geschosse vollständig auszunutzen sein. Daher ist hier eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Entsprechend ist im Gebiet WA 4 bis WA 7 mit maximal zwei Geschossen eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Anrechnung von Stellplätzen/Garagen/Gemeinschaftsanlagen

Das städtebauliche Konzept beinhaltet, dass Flächen für den ruhenden Verkehr nicht prägend für den Eindruck der Wohngebiete sein sollen. Hinsichtlich der zulässigen Flächen für (oberirdische) Garagen und Stellplätze sowie für Tiefgaragen sind Festsetzungen getroffen, die im Kapitel 5.2.4 begründet werden.

Zur Ermittlung der zulässigen Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen und Garagen trifft der Bebauungsplan im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs keine von § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO abweichenden Bestimmungen.

Lediglich im Gebiet WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Durch die Lage der beiden Planstraßen, die zu einer guten Nutzbarkeit der Innenbereiche beitragen, entsteht an der neuen Ecksituation Halfmannstraße/Planstraße 2 das vergleichsweise kleine Baufeld WA 3. Für das städtebauliche Gesamtbild und die Herausbildung des Baublocks ist eine Bebauung in derselben Straßenflucht wie im Gebiet WA 2 an dieser Stelle erwünscht. Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen etc., wie oben beschrieben, ist an dieser Stelle erforderlich.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen (Tiefgaragen) in allen allgemeinen Wohngebieten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Diese Festsetzung ermöglicht den Bau von Tiefgaragen in einem Umfang, der für Stellplätze auch im Geschosswohnungsbau erforderlich ist und die Möglichkeit schafft, oberirdische Stellplätze zu minimieren.

Maximale Geschosszahl

Die maximale Geschosszahl orientiert sich an der Umgebung mit z.T. historischer Bausubstanz. Entlang der Halfmannstraße sind in der Nachbarschaft zwei hohe Geschosse mit geneigtem Dach typisch. Heutige Baukörper entfalten eine ähnliche Raumwirkung mit drei Geschossen, weswegen entlang der Halfmannstraße maximal drei Geschosse zulässig sind (Gebiete WA2 und WA3). Längs der Planstraße 1, die das größere Gewicht der beiden neuen Planstraßen hat, dürfen im Gebiet WA1 ebenfalls bis zu drei Geschosse errichtet werden. Die Gebiete WA1 bis WA3 bieten sich daher besonders für Geschosswohnungsbau an. Die benachbarte Struktur in der Rückerstraße ist inhomogener

und weist zahlreiche Gebäude unterschiedlichen Baualters mit nur zwei Geschossen auf. In Anlehnung hieran sind in den Gebieten WA5 und WA6 maximal zwei Geschosse zulässig. Maximal zwei Geschosse sind auch in den Gebieten WA4 und WA7 zulässig. Diese beiden Gebiete bilden das Innere des Plangebiets, das sich hinsichtlich der höchsten Geschosshöhe in die Gebiete, die an den Außenseiten liegen, unter- bzw. einordnen sollen. Die Festsetzungen zur maximalen Geschosshöhe werden durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ergänzt.

Höhe baulicher Anlagen

Das städtebauliche Konzept greift Merkmale der Bebauung auf, die ehemals einheitlich im gesamten Quartier vorhanden waren bzw. sind. Zu diesen Merkmalen gehören die Trauf- und Firsthöhen, welche ca. 9,00 m bzw. ca. 12,50 m, bezogen auf die Gehwegoberkante, betragen.

In Anlehnung hieran sind im Bebauungsplan Maximalhöhen für die baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Metern über NHN festgesetzt, welche geringfügige Entwicklungsspielräume berücksichtigen.

Es werden sowohl maximale Gebäudehöhen als auch maximale Traufhöhen festgesetzt.

Die Festsetzungen unterscheiden sich je nachdem, ob die Baugebiete entlang der Halfmannstraße und Planstraße 1 (WA 1 bis WA 3) liegen oder an der Rückertstraße und den übrigen Teilen des Plangebiets (WA 4 bis WA 7).

In den Gebieten WA 1 bis WA 3, in denen eine bis zu dreigeschossige Bebauung zulässig ist, sind Gebäudehöhen über NHN zulässig, die einer Höhe von ca. 13,00 m über der Geländeoberkante entsprechen. Es sind maximale Traufhöhen über NHN zulässig, die einer Höhe von ca. 9,50 m über Geländeoberkante entsprechen.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt als Traufhöhe die Deckenoberkante des letzten Vollgeschosses. Im Erscheinungsbild des Gebäudes korrespondiert somit der Rücksprung des Staffelgeschosses mit der Traufhöhe der Bestandsgebäude.

In den Baugebieten WA 4 bis WA 7, in denen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, sind maximale Traufhöhen über NHN festgesetzt, die einer Höhe von ca. 7,00 m über der heutigen Geländeoberkante entsprechen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in diesen Gebieten entsprechen etwa einer Höhe 11,00 m über der heutigen Geländeoberkante. Sollten Gebäude mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, gilt als Traufhöhe die Deckenoberkante des letzten Vollgeschosses.

Die Festsetzungen dienen einerseits dazu, eine Abstufung der zulässigen Höhen von den Außenseiten zum Innern des Plangebiets zu gewährleisten, andererseits dazu, die zulässigen Höhen verbindlich zu regeln.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Abweichende Bauweise

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sowie WA 5 und WA 6 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Die Länge dieser Hausformen darf jedoch höchstens 38,00 m betragen. Dies wird wie folgt begründet:

Die Gebiete WA 1 und WA 2 sowie WA 5 und WA 6 weisen je eine überbaubare Grundstücksfläche auf, die parallel zu einer öffentlichen Straße liegt.

Die Längen der überbaubaren Grundstücksflächen sind, z.T. gerundet, folgende:

- 85,00 m im Gebiet WA 1
- 56,00 m im Gebiet WA 2
- 67,50 m im Gebiet WA 5
- 56,00 m im Gebiet WA 6

In allen Gebieten sollen mindestens zwei Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) entstehen oder anders ausgedrückt, mindestens eine Unterbrechung je Baufenster vorhanden sein. Im Unterschied zu der vormals geschlossenen Bebauung sollen keine über lange Strecken durchgehenden Baufluchten bzw. Hausfassaden entstehen.

Auf beiden Seiten der Unterbrechung sollen alle Hausformen realisierbar sein. Aus diesen konkreten räumlichen Vorgaben ist die maximale Länge der zulässigen Hausformen von 38,00 m hergeleitet (in den Gebieten WA 2 und WA 6 beispielsweise: Haus 1 = 38,00 m, Abstandflächen = 6,00 m, Haus 2 = 12,00 m).

Nur im Gebiet WA 1 und nur auf Baulinien (an der Rückert- und Halfmannstraße) muss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.

Baugrenzen, Baulinien

Der Bebauungsplan setzt sowohl Baugrenzen als auch Baulinien gemäß § 23 BauNVO fest.

Baulinien sind an der Rückert- und Halfmannstraße festgesetzt und haben das Ziel, die historisch prägenden Baufluchten in modifizierter Form aufzunehmen.

Die Baulinien im Gebiet WA 1 entsprechen den vorhandenen Baufluchten der angrenzenden Bestandsbebauung und bilden dieses städtebauliche Motiv im Plangebiet ab. Das Gebiet WA 1 bildet insgesamt einen städtebaulichen Abschluss des vorhandenen Baublocks: Es liegt entlang der neuen Planstraße 1, die eine bisher nicht vorhandene Verbindung zwischen Rückert- und Halfmannstraße herstellt.

In den Gebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 haben die Baulinien einen Abstand von 2,00 m von der Grundstücksgrenze. Damit wird einerseits das historische Motiv der Bauflucht aufgenommen, andererseits eine Distanz zum öffentlichen Raum hergestellt, die sich als Vorgarten darstellen soll. Der Abschnitt der Halfmannstraße mit von der Straßeneinfahrt zurück gesetzter Baulinie (zwischen Planstraße 1 und südöstlicher Plangebietsgrenze) ist ca. 80 m lang. Der entsprechende Abschnitt an der Rückertstraße (zwischen Planstraße 1 und nordöstlicher Plangebietsgrenze) ist knapp 140 m lang. Mit diesen Längen bildet die „zurück gesetzte“ Baulinie ein deutlich wahrnehmbares, eigenes städtebauliches Motiv. Im Übrigen werden „Baufenster“ durch Baugrenzen gebildet:

- Im Gebiet WA 1 ist eine Bebauung entlang der Planstraße 1 (quer zur Rückert- und Halfmannstraße) als Gliederung des historischen Baublocks vorgesehen.
- In den Gebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Halfmann- bzw. Rückertstraße vorgesehen (vgl. Kap. 4.1).
- In den Gebieten WA 4 und WA 7 ist eine auf insgesamt fünf Baufenster verteilte Bebauung vorgesehen.

5.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Eine der städtebaulichen Zielsetzungen ist, dass das städtebauliche Erscheinungsbild nicht durch oberirdische Stellplätze und Garagen geprägt wird. Die Flächen, auf denen oberirdische Garagen und Stellplätze zulässig sind, sind daher auf die überbaubaren Grundstücksflächen und einige Flächen für Garagen und Stellplätze (seitlich von möglichen Gebäuden) beschränkt. Rückwärtige Baugrenzen dürfen durch Garagen und über-

dachte Stellplätze um bis zu drei Meter überschritten werden. Dies erlaubt das Aufstellen eines zweiten Pkw vor der Garage bzw. dem überdachten Stellplatz.

Tiefgaragen sind hingegen in allen Teilen der Baugebiete zulässig. Insbesondere wenn Geschossbau vorgesehen ist, sind so Möglichkeiten zur Realisierung des Stellplatzbedarfs gegeben. Da derzeit keine konkreten Planungen für die Wohngebiete vorliegen, kann und soll eine räumliche Abgrenzung von Tiefgaragen nicht vorgenommen werden.

Vorgartenbereiche sollen der Adressbildung dienen und nur Gestaltungs- und Erschließungsfunktionen besitzen. Nebenanlagen sind daher innerhalb der Vorgartenflächen (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher oder privater Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) im Abstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze unzulässig. Nur eingehauste oder begrünte Müllsammelplätze sind zulässig.

Diese Festsetzung gilt auch für Grundstücksflächen, die übrigen (z.B. seitlich liegenden) öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Sie gilt nicht für rückwärtige Wege (z.B. Flächen GFL 2).

Der Müllsammelstandplatz (M) neben der Planstraße 1 dient der geordneten Aufstellung von Müllbehältern der Bewohner entlang der Fläche GFL 1 an den Abfuhrtagen, da ein Befahren der Fläche GFL 1 durch Müllfahrzeuge nicht vorgesehen ist.

5.2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung der geplanten Wohngebiete werden zwei Straßen (Planstraße 1 und 2) das Plangebiet durchqueren, die jeweils eine Verbindung von der Rückert- zur Halfmannstraße herstellen. Diese Straßen werden als öffentliche Mischverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Entlang der Planstraße 1 befindet sich eine Aufweitung der öffentlichen Mischverkehrsfläche. Diese soll als kleiner Quartiersplatz dienen. Die Gestaltung wird im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die von der Planstraße 2 abzweigende private Fläche GFL 1 dient der Erschließung von Teilen des Gebiets WA 4 im östlichen Bereich. Diese Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten. Die privaten Flächen GFL 2, die jeweils zwischen den Planstraßen 1 und 2 liegen, sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten. Sie sollen den Anliegern der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 6 eine fußläufige Erreichbarkeit ihrer Grundstücke im rückwärtigen Bereich ermöglichen („Mistwege“).

An das östliche Ende der Fläche „GFL 1“ schließt die Fläche „F 1“ an, die nur Feuerwehr- und Rettungsdiensten bzw. -fahrzeugen bei Bedarf das Begehen und die Ausfahrt zur Rückertstraße erlaubt.

Entwässerungsanlagen in privaten Wegeflächen werden nicht durch die Wirtschaftsbetriebe Duisburg-AöR übernommen.

5.2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Gebiets wird ein Standort für eine Trafostation festgesetzt. Dieser befindet sich an der Planstraße 2 am allgemeinen Wohngebiet WA 4, angrenzend an das Gebiet WA 3. Der Standort ist zur Versorgung des Gebiets notwendig und muss zur Wartung zugänglich an einer Verkehrsfläche liegen. Er ersetzt einen älteren Standort in unmittelbarer Nähe.

5.2.8 Baumpflanzungen

Die vorgesehene Anpflanzung von mindestens 12 Bäumen in der Planstraße 1 und mindestens vier Bäumen in der Planstraße 2 wird die öffentlichen Verkehrsflächen mit Grün gliedern und beleben. Die Arten sind standortgerecht und als Straßenbäume geeignet. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die öffentlichen Verkehrsflächen beschattet werden, so dass sich die versiegelte Fläche nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus werden zur geordneten städtebauliche Entwicklung im Plangebiet Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erlassen.

Um sicherzustellen, dass aneinander gebaute Häuser von der Kubatur her zueinander passen, ist festgesetzt, dass sie mit gleicher First- und Traufhöhe sowie mit gleicher Dachneigung zu errichten sind. Ebenso sind aneinander gebaute Garagen in gleicher Dachform und Höhe zu errichten.

5.4 Oberbodenuntersuchung

Die im Plangebiet durchgeführten Oberbodenuntersuchungen (geologie:büro, Umwelttechnische Begutachtung, 02.06.2016) ergaben, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Kinderspielflächen und für Hausgärten/Nutzgärten stellenweise überschritten werden. Ein generelles Verunreinigungsschema, z. B. im Hinblick auf bestimmte Felder oder Bodenhorizonte ist nicht erkennbar. Auffällige Parameter sind vor allem Arsen und Benzo-a-pyren.

In dem Mischprobenfeld OMP 5 (siehe geologie:büro, 02.06.2016, Anlage Nr. 2) wurden hohe Konzentrationen an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen, PAK, ermittelt, so dass hier weitere eingrenzende Untersuchungen durchgeführt wurden.

Die Auffüllungsmächtigkeit im Plangebiet schwankt zwischen 0,60 und 2,00 m. Es wurden Bergematerial, Bauschutt und Schlacken, zum Teil in sandiger Matrix ermittelt. Ein Gefährdungspotenzial der Auffüllungen im Hinblick auf das Grundwasser ist nicht erkennbar.

Die Planungen sind umsetzbar, wenn folgende Aspekte beachtet werden:

1. Der bei der Eingrenzungsuntersuchung des Mischprobenfeldes OMP 5 ermittelte Belastungsbereich (Kennzeichnung im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), ist vor Baubeginn separat unter gutachterlicher Begleitung aufzunehmen und entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Sanierungserfolg ist analytisch nachzuweisen.

Die gleiche Vorgehensweise wird für das Mischprobenfeld OMP 9 (siehe geologie:büro, 02.06.2016, Anlage Nr. 2) angeraten, da die Belastungen ggf. die Wiedereinbaubarkeit des Bodens gefährden können.

2. Im gesamten Plangebiet muss sichergestellt und analytisch nachgewiesen werden, dass der auf den Grundstücken letztendlich vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,60 m die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Hausgärten/Nutzgärten einhält.

Sofern der auf dem Gelände vorhandene Oberboden zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, ist dieser vor Einbau gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) repräsentativ zu beproben. Die Analyseergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde vor Einbau des Bodens zur Zustimmung vorzulegen.

Ausweislich des Gutachtens sind in dem auf dem Gelände vorhandenen Oberboden häufig deutliche Anteile von Fremdbestandteilen wie Bauschutt, Bergematerial, Aschen und Schlacken vorhanden, sodass darüber hinaus zu prüfen ist, ob, auch bei analytischer Unbedenklichkeit, der vorhandene Oberboden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht aufgrund der hohen Fremdbestandteile überhaupt geeignet ist.

Sofern zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht Boden von außerhalb des Grundstücks aufgebracht wird, muss dieser den Vorsorgewerte der BBodSchV entsprechen und darf 15 mg/kg an Arsen nicht überschreiten. Die analytische Qualität ist je 100 m³ und je Herkunftsort nachzuweisen. Es ist darauf zu achten, dass sich die vorzulegenden Analysen exakt auf den Boden beziehen, der tatsächlich auf dem Grundstück eingebaut wird.

Es wird empfohlen, die o. a. Vorgaben durch die Erstellung und Umsetzung eines Bodenmanagementkonzeptes, das durch einen Fachgutachter begleitet wird, sicher zu stellen.

5.5 Hinweise

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

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

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

2. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 11 A 3 - 100185 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.
3. Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neumühl 1“, über dem auf Kupfererz und Schwefelkies verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Marxloh IV“, über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gute Hoffnung“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Reinphan“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neumühl 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Herne. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Marxloh IV“ ist in Rechtsnachfolge die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gute Hoffnung“ war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Oberhausen. Inhaberin der Bewilligung „Reinphan“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Alpen.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebiets kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

4. Der Bereich entlang der Rückertstraße ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet „mittlerer Wahrscheinlichkeit“ ausgewiesen. Der höchstmögliche Grundwasserstand ist in Erfahrung zu bringen.

6. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt, in der weiteren Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichts nach § 2a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

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

Verflechtungen und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern im vorliegenden Siedlungsraum werden, sofern sie für den Planbereich relevant sind, bei der Betrachtung der einzelnen Auswirkungen der Schutzgüter berücksichtigt.

6.1 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Auf das Plangebiet wirken weder Verkehrs- noch Gewerbelärm ein.

Das Plangebiet ist derzeit durch Absperrung mit einem Bauzaun nicht öffentlich zugänglich und hat keine Bedeutung für die Naherholung.

Prognose

Durch den Bebauungsplan ist mit dem Neubau von 60-70 Wohneinheiten zu rechnen. Überschlägig ergibt sich daraus ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 225 Fahrten, jeweils im Quell- und Zielverkehr (Bewohner-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr). Diese Verkehre verteilen sich über die Tagesstunden auf die Rückert- und Halfmannstraße vom und zum Plangebiet.

Aus diesen zusätzlichen Verkehren sind wesentliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die vorhandenen und neuen Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

Günstig wirkt sich aus, dass die Erschließung des Plangebiets von zwei Seiten, über die Rückert- und Halfmannstraße erfolgen wird. Eine planbedingte erhebliche Verschlechterung der Immissionssituation ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet durchgeführten Oberbodenuntersuchungen (geologie:büro, Umwelttechnische Begutachtung, 02.06.2016) ergaben, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Kinderspielflächen und für Hausgärten/Nutzgärten stellenweise überschritten werden. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Belastungsbereich ist vor Baubeginn separat unter gutachterlicher Begleitung aufzunehmen und entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Im gesamten Plangebiet muss sichergestellt und analytisch nachgewiesen werden, dass der auf den Grundstücken letztendlich vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,60 m die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV) für Kinderspielflächen und Hausgärten/Nutzgärten einhält.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind, insbesondere durch die Maßnahmen hinsichtlich des Oberbodens, keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend von Gräsern und Hochstauden eingenommene Fläche mit einzelnen Baumgruppen und zunehmendem Aufkommen von Neophyten dar, die entlang der Rückert- und Halfmannstraße in der Vergangenheit durchgehend bebaut war und ansonsten durch Gartennutzung und Kleintierhaltung einer intensiveren Nutzung unterlegen hat.

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

Für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten planungsrelevanten Vogelarten gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein solches Vorkommen ohnehin aus.

Prognose

Eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist nicht zu erkennen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt somit nicht vor.

Die einschlägigen Schutzzeiten sind in Hinblick auf Rodungsarbeiten und eine mögliche Betroffenheit häufiger Vogelarten („Allerweltsarten“) einzuhalten.

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

6.3 Schutzgut Boden

Bestand

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials bestand für das Plangebiet kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Da das Archivmaterial jedoch zeitliche Lücken aufweist, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine umwelttechnische Untersuchung (Umwelttechnische Begutachtung für das Grundstück Halfmann-/Rückertstraße in Duisburg-Obermarxloh, geologie:büro, Gelsenkirchen, 02.06.2016) des Oberbodens durchgeführt worden.

Diese ergab, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Kinderspielflächen und für Hausgärten/Nutzgärten stellenweise überschritten werden. Ein generelles Verunreinigungsschema, z. B. im Hinblick auf bestimmte Felder oder Bodenhorizonte ist nicht erkennbar. Auffällige Parameter sind vor allem Arsen und Benzo-a-pyren.

In dem Mischprobenfeld OMP 5 wurden hohe Konzentrationen an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen, PAK, ermittelt, so dass hier weitere eingrenzende Untersuchungen durchgeführt wurden.

Der bei der Eingrenzungsuntersuchung ermittelte Belastungsbereich (Mischprobenfeld OMP 5) wurde im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet und ist vor Baubeginn separat unter gut-

achterlicher Begleitung aufzunehmen und entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die Auffüllungsmächtigkeit im Plangebiet schwankt zwischen 0,60 und 2,00 m. Es wurden Bergematerial, Bauschutt und Schlacken, zum Teil in sandiger Matrix ermittelt. Im gesamten Plangebiet muss sichergestellt und analytisch nachgewiesen werden, dass der auf den Grundstücken letztendlich vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,60 m die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Hausgärten/Nutzgärten einhält.

Prognose

Eine erneute Versiegelung und Teilversiegelung des Gebiets wird durch die Errichtung von Gebäuden, Straßen und Tiefgaragen erfolgen. Die mögliche Versiegelung ist potenziell größer als die durch die ehemalige Nutzung. Diese bestand aus einer fast durchgehenden Bebauung entlang der Rückert- und Halfmannstraße mit Kleintierställen, Gartenhäusern und Wegen im Hinterland.

Der ermittelte und gekennzeichnete Belastungsbereich (Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), ist vor Baubeginn separat unter gutachterlicher Begleitung aufzunehmen und entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Sanierungserfolg ist analytisch nachzuweisen.

Die gleiche Vorgehensweise wird für das Mischprobenfeld OMP 9 (siehe geologie:büro, 02.06.2016, Anlage Nr. 2) angeraten, da die Belastungen ggf. die Wiedereinbaubarkeit des Bodens gefährden können.

Der auf den Grundstücken letztendlich vorhandene Oberboden muss nachweislich im gesamten Plangebiet in einer Mächtigkeit von 0,60 m die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Hausgärten/Nutzgärten einhalten.

Sofern der auf dem Gelände vorhandene Oberboden zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, ist dieser vor Einbau gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, BBodSchV, repräsentativ zu beproben. Die Analyseergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde vor Einbau des Bodens zur Zustimmung vorzulegen.

In dem auf dem Gelände vorhandenen Oberboden sind häufig deutliche Anteile von Fremdbestandteilen wie Bauschutt, Bergematerial, Aschen und Schlacken vorhanden, so dass darüber hinaus zu prüfen ist, ob - auch bei analytischer Unbedenklichkeit - der vorhandene Oberboden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht aufgrund der hohen Fremdbestandteile überhaupt geeignet ist.

Sofern zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht Boden von außerhalb des Grundstücks aufgebracht wird, muss dieser den Vorsorgewerten der BBodSchV entsprechen und darf 15 mg/kg an Arsen nicht überschreiten. Die analytische Qualität ist je 100 m³ und je Herkunftsort nachzuweisen. Es ist darauf zu achten, dass sich die vorzulegenden Analysen exakt auf den Boden beziehen, der tatsächlich auf dem Grundstück eingebaut wird.

Zusammenfassend ist einerseits durch Zunahme der Versiegelung der Verlust natürlicher Bodenfunktionen zu erwarten, andererseits sind Bodenverunreinigungen im Vorfeld einer Neubebauung zu beseitigen. Die Gefahr unkontrollierter Ablagerungen wird eingedämmt.

6.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Es ist keine Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann für das Gelände im Hinblick auf PAK sowie Schwermetalle und Arsen aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden (geologie:büro, Umwelttechnische Begutachtung, 02.06.2016).

Eine Pflicht zur Versickerung nach § 44 LWG NRW ist im Plangebiet nicht gegeben.

Prognose

Da der Umfang der befestigten und versiegelten Flächen gegenüber dem historischen Zustand vor Abriss der baulichen Anlage zunimmt, ist von einer leicht verringerten Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Es sind aber weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten. Die Gefahr von vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Belastete Böden werden vor Baubeginn separat unter gutachterlicher Begleitung aufgenommen (siehe Kapitel 6.3).

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

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

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

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Bestand

Das Plangebiet wird gemäß der Klimaanalyse der Stadt Duisburg dem Stadtrandklima zugeordnet. Die derzeitige Nutzung lässt sich als unversiegelte Brachfläche mit vereinzelt Gehölzen beschreiben und fügt sich auf Grund des ausreichenden Luftaustausches sowie des guten Bioklimas in die aufgelockerten bzw. durchgrüneten angrenzenden Wohnsiedlungen ein.

Prognose

Die beabsichtigte Planung sieht ein Wohngebiet mit Hausgärten vor, sodass die positiven Eigenschaften der aufgelockerten Bebauung bestehen bleiben. Zusätzlich sollte der Erhalt sowie der Aufbau von weiteren Gehölzen angestrebt werden.

Luft:

Bestand

Das Luftqualitätsüberwachungssystem des LANUV (LUQS) liefert für den Planbereich keine konkreten Daten, jedoch können die flächenhaften Vorbelastungen aus dem Luftreinhalteplan herangezogen werden. Diese liegen bei folgenden Werten: Feinstaub PM10 = 26 µg/m³ und Stickstoffdioxid NO₂ = 33 µg/m³. Sowohl die Feinstaub- als auch Stickstoffdioxidwerte liegen unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV.

Das Plangebiet ist zudem Bestandteil der Umweltzone Duisburg.

Festsetzungen zu kleinen und mittleren Feuerungsanlagen werden nicht getroffen. Gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) gelten seit 2015 verschärfte Grenzwertstufen für die Schadstoffe.

Prognose

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist vor diesem Hintergrund nicht anzunehmen. Die locker und offen bebauten Wohngebiete in der Umgebung sorgen auf Grund ihres hohen Grünanteils für eine ausreichende Belüftung und positive lufthygienische Verhältnisse. Diese gilt es zu erhalten und fortzuführen.

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

6.6 Sonstiges und Wechselwirkungen

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Veränderungen zu erwarten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

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

Die Durchführung der Erschließungsarbeiten sowie die Übertragung der hergestellten Erschließungsanlagen an die Stadt werden in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

8. Flächenbilanz

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

Plangebiet insgesamt	12.662,7 qm	100 %
Neubebauung gesamt	10.763,4 qm	85 %
WA 1	2.249,2 qm	
WA 2	1.673,5 qm	
WA 3	598,2 qm	
WA 4	1.664,7 qm	
WA 5	1.766,9 qm	
WA 6	1.523,4 qm	
WA 7	1.245,0 qm	
Trafostation	42,5 qm	
Öffentliche Erschließung gesamt	1.899,3 qm	15 %
Planstraße 1/Platz	1.345,4 qm	
Planstraße 2	553,9 qm	

Der Anteil an der gesamten Plangebietsfläche, der durch Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie öffentliche Erschließungsanlagen theoretisch bebaut bzw. befestigt werden darf, beträgt rd. 67 % (rd. 8.494 m²) und entsprechend der Anteil, der mindestens unversiegelt bleiben muss, 33 % (rd. 4.168 m²).

9. Kosten

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung trägt die Grundstückseigentümerin. Die Kostenübernahme wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Duisburg und der Grundstückseigentümerin geregelt.

10. Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellt:

- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Umweltbüro essen, Essen 26.05.2015.
- Umwelttechnische Begutachtung für das Grundstück Halfmann-/Rückertstraße in Duisburg-Obermarxloh (B-Planverfahren Nr. 1214), geologie:büro, Gelsenkirchen, 02.06.2016.

11. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

11.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Rat der Stadt hat am 27.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1214 -Obermarxloh- „Halfmannstraße“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) fand am 18.06.2015 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung im Bezirksamt Hamborn statt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden ausgewertet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.06.2015 bis 31.07.2015..

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.10.2016 bis zum 25.11.2016 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.10.2016 bis zum 25.11.2016.

Aufgrund einer Anregung des Amtes 37-41 (Feuerwehr und Zivilschutzamt der Stadt Duisburg) vom 24.10.2016 wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.01.2017 bis zum 30.01.2017 Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit (hier: Immeo Wohnen Service GmbH) und der betroffenen Behörde (hier: Amt 37-41) eingeholt.

Abschließender Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss.

11.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

11.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit signalisierten die anwesenden Bürger grundsätzliche Zustimmung zur angestrebten Bebauung der bisher brachliegenden Fläche und zum vorgelegten städtebaulichen Entwurf. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

11.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Air Liquide:
Keine Anlagen betroffen
- Amt 31-11 (Amt für Umwelt und Grün):
Auch ohne formalisierte Umweltprüfung sind die relevanten Umweltbelange im Rahmen einer zusammenfassenden Darstellung zu ermitteln und die Auswirkungen zu bewerten.
Lage im Stadtrandklima laut Klimaanalyse. Verkehrs- und Hausbrandemissionen sollten reduziert sowie der Erhalt und der Aufbau von Gehölzen angestrebt werden.
Berücksichtigung der Maßnahmen R.15 und DU.23 aus dem Luftreinhalteplan.
Kein konkreter Verdacht auf relevante Ablagerungen oder Altstandorte. Eine Oberbodenuntersuchung ist durchzuführen
- Amt 37-41 (Feuerwehr und Zivilschutzamt):
Hinweise zu Zufahrtsbereichen und Schleppkurven für Großfahrzeuge, zu rechtlichen Vorgaben und zur Löschwasserversorgung
- Amt 62-33 (Amt Baurecht und Bauberatung, Bauaufsicht und Denkmalschutz):
Keine bau- oder bodendenkmalrechtlichen Belange berührt und kein Vorliegen von Hinweisen auf archäologische Funde oder Befunde
- Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW:
Lage über Bergwerksfeldern sowie über Distrikts- und Bewilligungsfeld. Empfehlung zur Beteiligung der RAG und A-TEC
- Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53:
Lage außerhalb von Achtungsabständen zu Betriebsbereichen, die unter die Störfall-Verordnung – 12. BImSchV fallen
- Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH:
Angaben zu vorhandenen Versorgungsanlagen (Gas-, Wasser- und Stromleitungen)
- Emschergenossenschaft:
Lage des Plangebiets im Einflussbereich genossenschaftlicher Anlagen, an denen sich Änderungen oder Anpassungen ergeben können
- Nord-West-Oelleitung:
Keine Anlagen betroffen
- PLEdoc:
Keine Anlagen betroffen
- Rheinisch Westfälische Wasserwerke:
Keine Anlagen betroffen
- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft:
Keine Anlagen betroffen
- Thyssengas:
Keine Anlagen betroffen
- Vodafone:
Angabe von Leitungen in der Nähe, außerhalb des Plangebiets
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg, WBD-SI 11:
Keine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung, Entwässerung im Mischsystem, Anforderungen an Zuwegungen, Durchfahrt- bzw. Wendemöglichkeit

ten, Hinweis zu Baumabständen, Abstimmung von Einleitungsstellen, Beachtung der Rückstauenebene, Hinweis zu Niederschlagswasser bei der Bauausführung

11.2.3 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

11.2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Amprion GmbH:
Keine Höchstspannungsleitungen oder Planungen betroffen
- Amt 31-11 (Amt für Umwelt und Grün):
Ergänzung von Angaben zu unversiegelten und versiegelten Flächen.
Keine Bedenken oder weitere Anregungen zu Naturschutz, Landschaftspflege, Biotopverbundplanung sowie genereller Freiraumplanung.
Keine Beteiligung des Umweltausschusses
- Amt 37-41 (Feuerwehr und Zivilschutzamt):
Herstellung von Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge für Gebäude, die mehr als 50 m von der Planstraße 2 entfernt sind.
Wendemöglichkeit für Großfahrzeuge am Ende der Zufahrt.
Aufstellflächen für Feuerwehrdrehleitern für Gebäude mittlerer Höhe (Aufenthaltsräume über 7 m).
Schleppkurven für Großfahrzeuge im Zufahrtbereich von Rückert- und Halfmannstraße
- Amt 51-01 (Jugendamt):
Bau von bis zu 70 neuen Wohneinheiten wird zusätzlichen Betreuungsbedarf für Kindergartenkinder nach sich ziehen. Es gibt Planungen zur Errichtung einer neuen Kita, die den Bedarf durch den Bebauungsplan berücksichtigen.
Bitte um Hinweis auf ein städtisches Grundstück in Obermarxloh, das sich für die Bebauung mit einer Kindertageseinrichtung eignet
- Amt 61-21 (Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, verkehrlicher Immissionsschutz):
keine Bedenken
- Amt 62-23-1 (Amt für Baurecht und Bauberatung, Erschließungsverträge, städtebauliche Verträge):
Gemäß § 11 BauGB ist für die neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Entwässerung, Beleuchtung sowie der Behandlung von Altlasten ein städtebaulicher Vertrag zu erstellen ist. Im Verfahren können sich weitere Punkte ergeben, die einer vertraglichen Regelung bedürfen
- Amt 62-33 (Amt für Baurecht und Bauberatung, Bauaufsicht und Denkmalschutz):
Redaktionelle Korrektur in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2.
Keine bau- oder bodendenkmalrechtlichen Belange berührt
- Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22 und Amt 32-42-1 (Bürger- und Ordnungsamt):
Keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.
Beachtung der vom Kampfmittelbeseitigungsdienst gemachten Empfehlungen.
Bei Fund von Kampfmitteln sofortige Einstellung von Bauarbeiten und Verständigung von Ordnungsamt, Feuerwehr oder Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Bezirksregierung Düsseldorf, mehrere Dezernate:
Dezernat 35.4: Keine Bedenken gegen die Aufstellung, da keine Bau- oder Boden-

denkmäler im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes.

Dezernat 53, Sachgebiet Luftreinhalteplanung: Keine Bedenken gegen die Planung.

Dezernat 54: Durch Aufgabe der Nutzung/Bebauung in den 1990er Jahren ist Anwendung des § 44 Abs. 1 LWG NRW gegeben. Mischwasserkanäle in der Rückertstraße offensichtlich hydraulisch nicht ausreichend dimensioniert.

Bedenken aus abwassertechnischer Sicht, da scheinbar die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung des Plangebiets nicht gesichert

- Dezernat II-KuB (Stabsabteilung Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz):
Planungsgebiet liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von Störfallbetrieben
- Emschergenossenschaft:
Keine Bedenken oder Anregungen
- Geologischer Dienst:
Der Baugrund wird durch Hochflutsande und anthropogene Auffüllungen gebildet. Bereich entlang der Rückertstraße ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet mit „Mittlerer Wahrscheinlichkeit“ ausgewiesen.
Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten
- Netze Duisburg:
Angaben zu vorhandenen Versorgungsanlagen (Gas-, Wasser- und Stromleitungen)
- RAG Aktiengesellschaft:
Keine Anregungen oder Bedenken
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg, WBD-A11:
Bedingungen der Abfallentsorgungssatzung sind zu beachten und einzuhalten.
An der Planstraße 1 sind Restmüll- und Wertstoffbehälter an den Straßenrand zu stellen, Anfahrbarkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge muss gegeben sein.
Platzbedarf für den Müllsammelplatz an der Planstraße 2 ist ausreichend zu dimensionieren. Möglichkeit, Unterflur- oder Halbunterflurbehälter zu errichten.
Planstraßen müssen ungehinderte Durchfahrt ermöglichen, ggf. verkehrlenkende Maßnahmen, Berücksichtigung bei der Planung von Bepflanzungen und der Straßenbeleuchtung
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg, WBD
Entwässerung im Mischsystem, Gebiet entwässert zur Kläranlage „Kleine Emscher“, Schmutzwasser kann an Kanalnetz angeschlossen werden.
Kanalnetz in der Rückertstraße hydraulisch nicht für die Aufnahme von zusätzlich versiegelten Flächen dimensioniert. Eine Rückhaltung ist im öffentlichen Straßenkörper vorgesehen.
Ausführungspläne von Abwasserkanälen in öffentlichen Straßen sind mit den WBD abzustimmen.
Vor Erschließung ist städtebaulicher Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und den WBD abzuschließen. Die Finanzierung erfolgt durch den Erschließungsträger.
Beachtung von Rückstauenebene, Mindestabstand zu Bäumen, Mindestabstände von anderen Versorgungsleitungen, Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung.
Bei der Bauausführung ist kein verschmutztes Niederschlagswasser in die Kanalisation zu leiten. Kanäle in privaten Verkehrsflächen bleiben in Privateigentum.
Eventuelle private Sammelleitungen obliegen der Selbstüberwachungspflicht Abwasser.
Gemeinsame private Abwassereinleitung nur auf Antrag möglich und mit Absicherung durch Grunddienstbarkeit

11.2.5 Anpassung der Planung auf Grund einer Anregung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat das Amt 37-41 (Feuerwehr und Zivilschutzamt der Stadt Du-

isburg) am 24.10.2016 eine Stellungnahme abgegeben, in der unter anderem folgendes angeregt wird:

„Für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen sind von der Planstraße 2 zu den geplanten Gebäuden (parallel zur Rückertstraße; nord-östlich verlaufend) die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind Zufahrten herzustellen. Am Ende der Zufahrt muss eine Wendemöglichkeit für Großfahrzeuge vorhanden sein.“

Mit dem Amt 37-41 wurde abgestimmt, dass statt einer Wendemöglichkeit auch eine gesicherte Ausfahrmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge geschaffen werden kann. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Entwurfes nicht berührt.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden in der Zeit vom 10.01.2017 bis zum 30.01.2017 Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit (hier: Immeo Wohnen Service GmbH) und der betroffenen Behörde (hier: Amt 37-41) eingeholt.

Das Amt 37-41 hat am 12.01.2017 der Planung zugestimmt und die Beachtung der Schleppkurven für die Zu- und Abfahrtsbereiche auf die Rückert- und Halfmannstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) angeregt. Immeo Wohnen Service GmbH hat am 18.01.2017 der Planung zugestimmt.

aufgestellt

ash, 31.01.2017

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1214 –Obermarxloh-
„Halfmannstraße“

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8)
Baugesetzbuch wurde am 08.05.2017 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 28.01.2019

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



T r a p p m a n n

