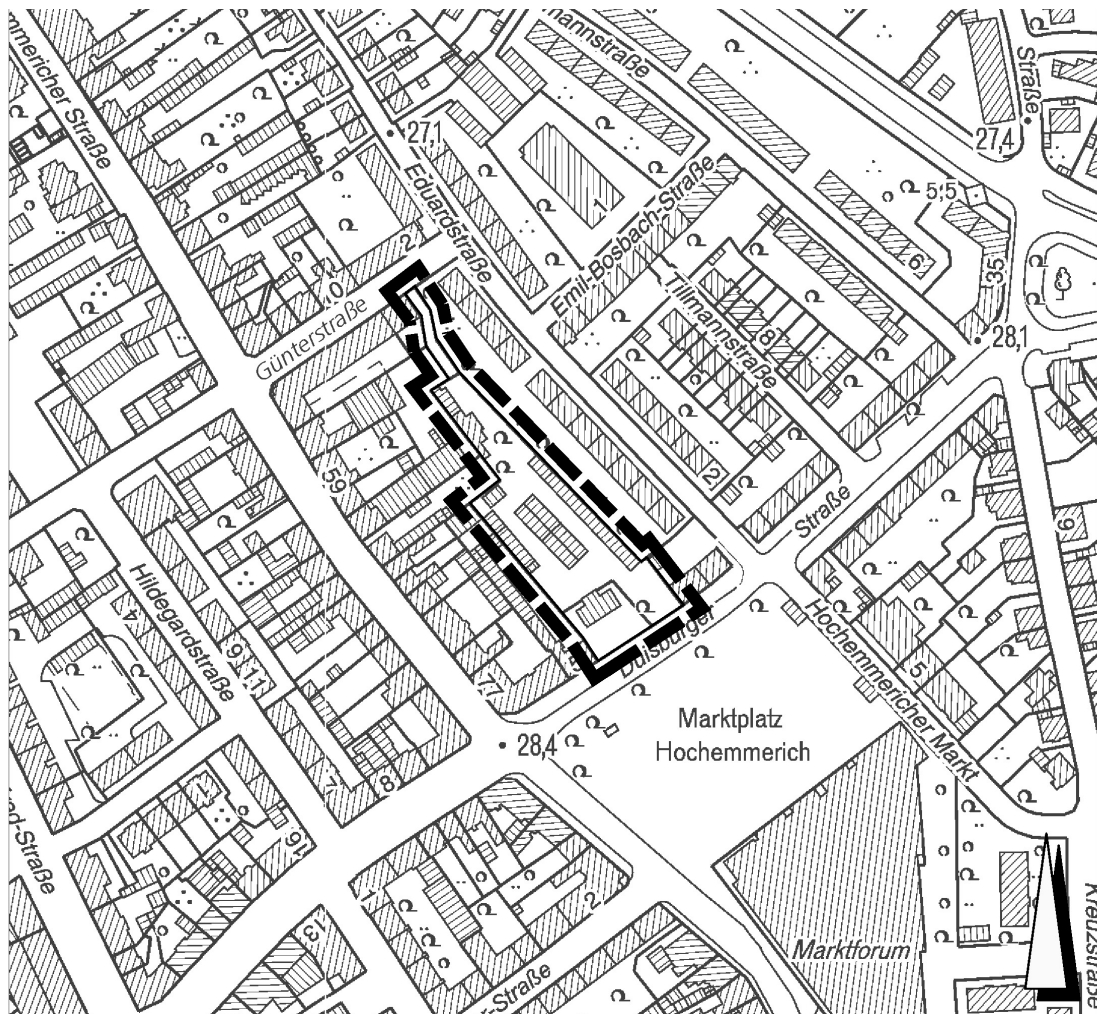


Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2032 – Hochemmerich - „Duisburger Straße“

für einen Bereich zwischen der Duisburger Straße, der Eduardstraße, der Günterstraße und der Hochemmericher Straße



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Stand: 01.02.2012

Planverfasser:



rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt + b.m. wegmann gbr.

Juliusstraße 6
45128 Essen

Vorhabenträger:

HELLMICH
UNTERNEHMENSGRUPPE

Hellmich Projektgesell-
schaft mbH, Lanterstraße 20
46539 Dinslaken

Stadt Duisburg

- Der Oberbürgermeister -

Amt 61

Amt für Stadtentwicklung und
Projektmanagement

1. Anlass der Planung	4
1.1. Anlass und Ziele der Planung	4
1.2. Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	4
1.2.1. Bebauungsplan/ derzeitiges Planungsrecht.....	4
1.2.2. Art des Verfahrens	5
1.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
2. Situationsbeschreibung	6
2.1. Lage des Plangebietes.....	6
2.2. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung	6
2.2.1. städtebauliche Struktur / Grün- und Freiraumsituation.....	6
2.2.2. Verkehr	7
2.2.3. Versorgungseinrichtungen	7
2.2.4. Schallimmissionen	7
2.2.5. Altlasten	7
2.2.6. Entwässerungssituation	8
2.2.7. Biotopstrukturen.....	8
2.2.8. Artenschutz	8
2.2.9. Luftschadstoffe / Klima.....	9
2.2.10. Bodendenkmalschutz.....	9
3. Vorgaben und Bindungen	9
3.1. Regionalplan	9
3.2. Flächennutzungsplan	9
3.3. Fachplanungen	9
3.3.1. Landschaftsplan.....	9
3.3.2. Gender Mainstreaming	9
4. Städtebauliche Konzeption	10
4.1. Bauungskonzept	10
4.2. Nutzungskonzept	10
4.3. Erschließungs- und Freiflächenkonzept.....	11
4.4. Entwässerung	11
5. Planungsmaßnahmen, planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende Festlegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	11
5.1. Vorbemerkung	11
5.2. Geltungsbereich.....	12
5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.3.1. Art der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1	12
5.3.2. Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB.....	13
5.3.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB	13
5.3.4. Stellplätze, Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB.....	14
5.3.5. Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	14
5.3.6. Natur und Landschaft.....	15
5.3.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB	15
5.3.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB	16
5.4. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW	

5.5.	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB.....	19
5.6.	Hinweise	19
5.6.1.	Baumschutzsatzung.....	19
5.6.2.	Bodendenkmäler.....	19
5.6.3.	Kampfmittel.....	19
5.6.4.	Bodenauffüllungen	19
6.	Umweltbelange.....	20
6.1.	Vorbemerkung	20
6.2.	Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Auswirkungen	20
6.2.1.	Schutzgut Mensch	20
6.2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	21
6.2.3.	Schutzgut Boden.....	23
6.2.4.	Schutzgut Wasser.....	23
6.2.5.	Schutzgut Klima/Luft.....	23
6.2.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	24
6.2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
6.3.	Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.....	24
7.	Bodenordnende Maßnahmen.....	25
8.	Flächenbilanz	25
9.	Kosten	25
10.	Gutachten	25
11.	Darstellung des Bauleitplanverfahrens.....	25
11.1.	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	25
11.2.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	26
11.3.	Gesamtabwägung des Bauleitplanverfahrens	28
12.	Anlagen	29

1. Anlass der Planung

1.1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt gegenüber dem Marktplatz „Hochemmericher Markt“ im Baublock zwischen Duisburger Straße, Eduardstraße, Günterstraße und Hochemmericher Straße.

Auf dem betreffenden Grundstück Duisburger Straße 7 – 9 wurde bis zum Jahr 2009 eine Tankstelle betrieben. Im weiteren Grundstücksverlauf befinden sich derzeit ein Garagenhof sowie ein leerstehendes Gebäude.

Die Tankstelle wurde in der Vergangenheit bereits abgebrochen; heute wird die unbefestigte Fläche temporär als Parkplatz genutzt. Der dahinter liegende Garagenhof mit Zufahrt von der Duisburger Straße ist in weiten Teilen ungenutzt.

Die unzureichende Grundstücksnutzung und die fehlende Gestaltung des Baulückengrundstücks an der Duisburger Straße werden der örtlichen Situation am neuen Hochemmericher Markt nicht gerecht. Insofern ist es städtebaulich und wirtschaftlich geboten, diese Baulücke zu schließen und auch den Innenbereich durch bauliche und gestalterische Maßnahmen zu entwickeln. Entsprechend der zentralen Lage sollen hier Nutzungen etabliert werden, die den Bereich um den Hochemmericher Markt nachhaltig stärken und beleben.

Auch in dem Integrierten Handlungsprogramm Quartiersentwicklung Duisburg-Rheinhausen/Hochemmerich–Mitte, das im Juli 2009 als Neuaufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ erarbeitet wurde (aktualisiert 2010) wurden unter anderem für den Baublock das Ziel der Schließung des Blockrands an der Duisburger Straße und Ergänzung durch einen hochwertiger Neubau im Blockinnenbereich formuliert. Alternativ wurde im Handlungsprogramm die Errichtung einer Quartiersgarage mit begrüntem Dach, Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner vorgeschlagen.

Nach dem Erwerb des gesamten Grundstücks (Tankstelle, Garagenhof und leerstehendes Gebäude) durch die Unternehmensgruppe Hellmich wurde in diesem Sinne ein Entwurf für die Entwicklung eines Altenheimes mit Seniorenwohnungen vorgelegt. Im Erdgeschoss sind standortgerecht ergänzende Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist eine kleine Grünanlage geplant.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2032 - Hochemmerich – „Duisburger Straße“ grenzt unmittelbar an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1136 - Hochemmerich „Zentrum“ an. Um Veränderungen der Nutzungsstruktur durch fortschreitende Trading-Down-Prozesse entgegen zu wirken und um die Funktion des Nebenzentrums Rheinhausen als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort sowie als Wohnstandort zu stärken, wird eine hochwertige Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie, Hotel, Kultur, Soziales und öffentlichen Einrichtungen angestrebt. Unterstützt werden soll dies durch die Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2032 – Hochemmerich – „Duisburger Straße“ erfolgt ein entsprechender Ausschluss dieser einschlägigen Vergnügungsstätten. Begründet wird dies auch mit der Lage des südlichen Plangebiets im zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Rheinhausen.

1.2. Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

1.2.1. Bebauungsplan/ derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet bzw. den Baublock Duisburger Straße, Eduardstraße, Günterstraße und Hochemmericher Straße gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Vorhaben werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Das gilt jedoch nur für Vorhaben im Blockrandbereich bis zu einer Bebauungstiefe, die durch die vorhandenen Gebäude vorgegeben wird.

Zur Erreichung der oben beschriebenen städtebaulichen Ziele zur Überbauung des Blockinnenbereiches und zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Rates der Stadt am 30.05.2011 gefasst.

1.2.2. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB entwickelt. Vorhabenträger der Planungsmaßnahme ist die Hellmich Projektgesellschaft mbH, Dinslaken.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die in § 13 a BauGB angeführten Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die betreffende Fläche im zentralen Innenbereich von Hochemmerich liegt.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauN-VO, also der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt insgesamt weniger als 3.000 m². Damit wird der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB definierte Grenzwert von 20.000m² deutlich unterschritten. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan Nr. 2032 – Hochemmerich – weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c (1) Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) muss nicht durchgeführt werden. Die erforderlichen Grenzwerte für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, welche in Anlage 1 des UVGP unter Ziff. 18.6, 18.6.2 und 18.8 aufgeführt sind, werden nicht überschritten. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen werden im Bebauungsplan auf eine Fläche unter 1.200 m² Geschossfläche begrenzt.

Gemäß §13 a (2) Nr. 1 BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gleichwohl werden die für den Bebauungsplan relevanten Umweltbelange in dieser Begründung - in Kapitel 6 - dargestellt und behandelt.

1.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung der Planung folgt den Zielen der Stadtentwicklung, auf Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg mit der gemischten Nutzung die bestehende Baulücke zu schließen und den Blockinnenbereich sinnvoll zu ergänzen. Die Planung stellt daher eine adäquate Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Mit der Umsetzung erfolgt wesentlich eine Verbesserung der räumlichen-sozialen Situation innerhalb des Ortszentrums, da die durch Unternutzung und Verwahrlosung der Brachfläche entstandenen städtebaulichen Missstände behoben werden können.

Aufgrund der nur kleinräumigen Entwicklung sind Auswirkungen auf die heutige Ortslage durch wesentliche Verkehrszunahmen und verursachte Immissionen nicht zu erwarten, da diese im Vergleich zur Vornutzung – Tankstelle und Garagenhof mit 60 Garagen – wesentlich geringer ausfallen.

Mit der Bebauung des Blockinnenbereiches gehen Auswirkungen auf die Besonnungssituation von benachbarten privaten Gartenflächen und Fassadenabschnitten einher. Zur Minderung wurde die ursprünglich geplante Geschossigkeit im Blockinnenbereich um ein Geschoss redu-

ziert. Eine Verschattungsstudie wurde erstellt. Die darin aufgezeigten Verschattungszustände werden vor dem Hintergrund der innerstädtischen, verdichteten Lage als hinnehmbar eingestuft. Eine ausreichende Besonnung der vorhandenen Wohnungen im Sinne der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen, Teil 1: Allgemeine Anforderungen) ist gegeben.

Aufgrund der geplanten Grundstückszufahrten ist die Beseitigung eines Baumes der Platanenreihe erforderlich; die übrigen Bäume, deren Kronen nun in den Bereich der Baulücke hineinragen, können durch entsprechenden Kronenschnitt gesichert werden, so dass der prägende Alleecharakter entlang der Duisburger Straße erhalten werden kann. Auf das Kapitel 6, Umweltbelange wird verwiesen.

2. Situationsbeschreibung

2.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Hochemmerich zwischen der Duisburger Straße, der Eduardstraße, der Günterstraße und der Hochemmericher Straße und umfasst die Flurstücke 263, 474, 473, 290 und 288, Flur 5, Gemarkung Rheinhausen. Im Südosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Duisburger Straße an (ehemalige Tankstelle). Zur Günterstraße besteht eine Verbindung über eine Zufahrt nordöstlich der Hausnummer 1. Im Nordosten wird das Plangebiet von der Bestandsbebauung der Duisburger Straße 11 und 13 sowie der Eduardstraße 1 bis 21 begrenzt. Die südwestliche Begrenzung bilden die Grundstücke Duisburger Straße 5 und der Hochemmericher Straße 57 bis 65. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.300 m².

2.2. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung

2.2.1. städtebauliche Struktur / Grün- und Freiraumsituation

Die Umgebung des Blockbereiches ist geprägt durch den Übergang vom Hochemmericher Zentrum im Westen und Süden mit seinen Geschäften, Dienstleistungen, Marktplatz und Marktforum zu den verdichteten Wohngebieten, die sich im Norden und Westen unmittelbar anschließen. Der südliche Abschnitt des Plangebiets an der Duisburger Straße liegt im zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Rheinhausen.

Das Plangebiet selbst liegt – durch die Duisburger Straße getrennt - direkt gegenüber dem Marktplatz „Hochemmericher Markt“. Der Bereich der Baulücke wird seit dem Abbruch der Tankstellenanlage temporär als Parkplatz – auch von der Öffentlichkeit genutzt. Die Fläche ist unbefestigt mit einer Schotterschicht versehen. Neben dem Parkplatz erfolgt am Gebäude Duisburger Straße Nr. 11 vorbei die Zufahrt zum rückwärtig gelegenen Garagenhof. Die Garagen werden bereits heute – wohl auch im Hinblick auf die geplante Folgenutzung nur noch teilweise genutzt, überwiegend als Lagerflächen. Die Fahrflächen sind ebenfalls unbefestigt (geschottert). Richtung Günterstraße folgt ein verwilderter Bereich mit einer Bauruine. Hier befinden sich verbuschte Gehölzstrukturen und Baumgruppen.

An dieses lang gestreckte Plangebiet im Blockinnenbereich schließen im Nordosten private Gärten der Siedlungsbebauung an der Duisburger Straße, Eduardstraße und Günterstraße an; im Südwesten grenzen Hinterhofbebauungen mit Stellplatzanlagen, Garagen und gewerblichen Nutzungen an der Duisburger und Hochmemmericher Straße an.

Die Grundstücksfläche des Plangebietes erstreckt sich durch den gesamten Baublock bis zur Günterstraße. Dort befindet sich eine weitere Zufahrt zum Plangebiet; diese wird von einem benachbarten Gewerbebetrieb genutzt, der im Blockinnenbereich angesiedelt ist.

Die Ränder des Baublockes Duisburger Straße, Eduardstraße, Günterstraße und Hochemmericher Straße sind durch Wohnnutzungen mit Ladenlokalen in den Erdgeschossen ge-

prägt und III-V-geschossig, an der Eduardstraße II ½ -geschossig errichtet. An der Eduardstraße befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen.

Gehölzbestände befinden sich in erster Linie an der Grenze zu diesen Siedlungshäusern an der Eduardstraße.

Das Grundstück fällt ausgehend von der Duisburger Straße um rund 1,50 m in Richtung Günterstraße ab.

2.2.2. Verkehr

ÖPNV/Individualverkehr

Bedingt durch die zentrale Lage am Hochemmericher Markt ist das Plangebiet gut an das städt. ÖPNV-Netz angebunden.

Eine IV-Anbindung besteht über die Duisburger Straße.

Ruhender Verkehr

Entlang der Duisburger Straße sind straßenbegleitend öffentliche Stellplätze angeordnet. Darüber hinaus findet öffentliches Parken auf dem Hochemmericher Markt statt (mit Ausnahme an Markttagen, 2 x wöchentlich).

2.2.3. Versorgungseinrichtungen

Zentrale Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter räumlicher Nachbarschaft.

2.2.4. Schallimmissionen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Duisburger Straße. Im Blockinnenbereich befinden sich neben Gartennutzungen auch gewerbliche Nutzungen. Inwieweit verkehrliche und gewerbliche Immissionen auf das Plangebiet wirken, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft (Schalltechnisches Prognosegutachten B-plan Duisburger Straße 7-9, Duisburg Rheinhausen, Graner + Partner Ingenieure, Juli 2011 mit Schalltechnischer Stellungnahme vom 15.08.2011 und Ergänzung vom 10.01.2012).

Auf das Kapitel 5 (Festsetzungen des Bebauungsplanes) und Kapitel 6 (Umweltbelange) wird verwiesen.

2.2.5. Altlasten

Folgende Verdachts- / Altlastenflächen liegen innerhalb des Plangebietes:

OS 2156: Es handelt sich um eine ehemalige Tankstelle. Eine Gefährdungsabschätzung wurde durchgeführt. Die Fläche ist saniert: in der Vergangenheit erfolgte eine Bodenluftsanierung; später (nach einer Zwischennutzung) erfolgte ein gutachterlich begleiteter Rückbau der Gebäude und Tanks, im Zuge dessen auch eine Wand- und Sohlbeprobung der Tankgruben durchgeführt wurde. Die Fläche ist grundsätzlich saniert und für die geplante Nutzung (Gewerbe, Seniorenpflege, betreutes Wohnen, Grünfläche) geeignet. Insofern ergeben sich auf Grund der geplanten Nutzung keine weiteren notwendigen Maßnahmen.

Eine weitere Fläche (OA 0576) wurde im Rahmen der ursprünglichen Altlastenerfassung festgestellt, kann aber durch historische Unterlagen (TK und Luftbilder) nicht bestätigt werden. Es handelt sich nach eigenen Recherchen um eine falsche Erfassung. Daher hat die Fläche keine weiteren Konsequenzen für den Planungsprozess.

Auf Grund der Vorgeschichte wird jedoch eine fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen erforderlich.

Im Rahmen der gutachterlichen Begleitung ist insbesondere die Umsetzung folgender Punkte durch den Sachverständigen sicherzustellen:

- fachgutachterliche Beurteilung der angetroffenen Bodenmassen im Hinblick auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen,
- Unterbrechung der Bauarbeiten bis zur abschließenden Klärung der Belastungssituation für den Fall, dass nach gutachterlicher Einschätzung Kontaminationen angetroffen werden,
- Durchführung von Eingrenzungsuntersuchungen beim Antreffen kontaminierter Bodenmassen, sofern diese im Rahmen des Bauvorhabens nicht ausgehoben werden,
- Wand- und Sohlenbeprobungen bei Baugruben, die beim Aushub kontaminierter Bodenmassen entstehen,
- Bewertung der Kontaminationen im Hinblick auf eine potentielle Grundwassergefährdung,
- Beprobung der kontaminierten Bodenmassen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Entsorgung gemäß KrW-/AbfG in Verbindung mit der NaehwV,
- Separierung kontaminierter Bodenmassen.
- Gesicherte Bereitstellung kontaminierter Bodenmassen (z. B. geschlossene Container oder auf befestigter Fläche unter wasserundurchlässiger Folienabdeckung) gemäß § 10 Abs. 4 KrW-/AbfG. Die Fläche, auf der kontaminierter Bodenaushub zwischengelagert wird, muss so gesichert sein, dass ein Betreten der Fläche durch unbefugte Dritte nicht möglich ist.
- Verhinderung von Schadstoffverschleppungen durch Gerätschaften oder Personal,
- Dokumentation der Sachverständigentätigkeit
- umgehende Benachrichtigung der Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, beim Antreffen schädlicher Bodenveränderungen.

Der Bericht des Sachverständigen ist nach Abschluss der Maßnahme der Unteren Bodenschutzbehörde umgehend und unaufgefordert vorzulegen.

Die Anforderungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten.

2.2.6. Entwässerungssituation

In der Duisburger Straße und in der Günterstraße befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle. Ein Anschluss ist grundsätzlich möglich.

2.2.7. Biotopstrukturen

Mit Ausnahme einzelner randlicher Gehölze und des verbuschten, baumbestandenen Brachbereiches in der rückwärtigen Fläche verfügt das Plangebiet über keine nennenswerten Biotopstrukturen.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG NW sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Duisburger Straße ist im Bereich des Plangebietes und auch im weiteren nordöstlichen Verlauf als Allee mit z. T. sehr alten Platanen ausgestattet.

2.2.8. Artenschutz

Zur Überprüfung, ob durch die geplante bauliche Entwicklung ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet betroffen sind oder betroffen sein könnten, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Hamann & Schulte, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2032 Hochemmerich „Duisburger Straße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Juli 2011).

Die Ergebnisse des Gutachtens und deren Bewertung sind im Kapitel 6 dargestellt.

2.2.9. Luftschadstoffe / Klima

Die Klimaaanalyse weist für den Planbereich ein Stadtrandklimatop aus.

Es liegen keine Vorbelastungen oder sonstige Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe vor, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen wären.
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans, der derzeit überarbeitet wird.

Auf eine Bewertung der Situation in Kap. 6 wird verwiesen.

2.2.10. Bodendenkmalschutz

In die Denkmalliste eingetragene Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1. Regionalplan

Gemäß § 1 (4) BauGB ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsplangebiet zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen folgen den übergeordneten Zielen.

3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg bis auf die Zufahrt an der Günterstraße (Wohnbaufläche - W) als Mischgebiet - MI dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit seiner gemischten Nutzungsstruktur entsprechen weitestgehend den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplans. Aufgrund der B-Plan-Festsetzung „SO-Altenheim“ ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3. Fachplanungen

3.3.1. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

3.3.2. Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 (6) Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume

gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die „Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit“, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses. Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche und bauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

- Frauen sind wesentlich häufiger Opfer öffentlicher Gewalt. Angst vor Übergriffen und sexueller Belästigung hat für Frauen einen höheren Stellenwert als für Männer. Bei der Baukörperentwicklung können geschlechtersensible Anforderungen an Orientierung, Übersicht, Fluchtwegen, Belebtheit, Beleuchtung/Licht, Einsehbarkeit, Zugänglichkeit und Konfliktvermeidung beachtet werden.
- Gute ÖPNV-Verbindungen sowie hell beleuchtete Wege sind gerade für ältere Frauen wichtig. Meist verfügen sie weder über ein eigenes Auto noch über einen Führerschein, so dass ihre Mobilität im Vergleich zu Jüngeren und Männern erheblich eingeschränkt ist.
- Frauen sind öfter mit pflegebedürftigen Personen im Rollstuhl unterwegs als Männer. Wege innerhalb und außerhalb der Pflegeeinrichtung sollen unkompliziert, durchgängig, sicher und barrierefrei gestaltet sein.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht ein Schließen der Baulücke zwischen den Gebäuden Duisburger Straße 5 und 11 vor. Das hier geplante Gebäude soll 5-geschossig zzgl. einem zurückgesetzten Staffelgeschoss errichtet werden.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes schließt ein Gebäudeflügel (Hofgebäude) mit 4 Vollgeschossen zzgl. einem zurückgesetzten Staffelgeschoss an.

Die Dachgeschosse werden mit einem flach geneigten Pult- bzw. einem Flachdach ausgebildet. Zur Nachbarbebauung Duisburger Straße Nr. 5 ist ergänzend eine 1-geschossige Grenzbebauung vorgesehen. Die Bautiefe entspricht der des rückwärtigen Gebäudeflügels.

Die Hauptfassade des Gebäudes an der Duisburger Straße gliedert sich in der Höhe über wechselnde Materialien und eine leicht vorspringende Erker-Konstruktion. Die Fassade des Hofgebäudes folgt in Materialsprache und Gliederung dem Gebäudekörper an der Duisburger Straße.

4.2. Nutzungskonzept

Im Erdgeschoss sollen Gewerbeeinheiten mit insgesamt max. 1.199 m² Geschossfläche entstehen.

In den darüber liegenden Obergeschossen entstehen ein Altenheim und seniorengerechte Wohnungen. Insgesamt soll das Altenheim maximal 81 Pflegeplätze erhalten. Ergänzend werden mind. 18 barrierefreie Seniorenwohnungen vorgesehen.

Benachbart zu den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss ist der Hauptzugangsbereich zum Altenheim und ein dazugehöriges Tagescafé geplant. Die Einzelhandelsflächen, der Hauptzugang zum Heim und das Tagescafé öffnen sich durch ihre transparente Gestaltung zum Marktplatz.

Angrenzend an die Zugangsfläche zum Altenheim sind im rückwärtigen Bereich die Verwaltung, die Versorgung (Küche, Technik) und Nebenerschließungen vorgesehen.

Der zurückliegende eingeschossige Teil der Gewerbeflächen im Erdgeschoss erhält eine Dachbegrünung und soll als begehbarer Garten den Bewohnern des Altenheimes zur Verfügung stehen. Der Zugang erfolgt über das 1. Obergeschoss.

4.3. Erschließungs- und Freiflächenkonzept

Der überwiegende Teil der privaten Stellplätze für die Nutzungen wird in einer Tiefgarage mit geplanten 37 Plätzen untergebracht. Die Tiefgarage wird von Beschäftigten, Kunden und Besuchern genutzt. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über eine Direktanbindung an die Duisburger Straße.

Der Zugang zu den Geschäften, des Altenheimes und der Wohnanlage erfolgt ebenfalls direkt von der Duisburger Straße.

Der rückwärtige Bereich des Gebäudekomplexes wird verkehrlich über eine Gebäudedurchfahrt angrenzend an das Wohngebäude Duisburger Straße 11 erschlossen. An der Gebäuderückseite befinden sich die Anlieferung für das Altenheim und die gewerblichen Einheiten sowie eine geringe Anzahl offener Stellplätze (maximal 14). Diese Hofstellplätze werden für die Mieter vorgehalten.

Die parallelen Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage und zur Hoffläche werden durch Lichtsignalanlagen gesteuert. Auf das Kap. 5.3.5 wird verwiesen.

Im räumlichen Anschluss an die Hoffläche wird in der Tiefe des Grundstückes eine kleine Grünanlage mit Fußwegen, Sitzplätzen und Pflanzflächen angelegt. Diese sollen den Bewohnern der Wohnanlage zugute kommen. Über diese Grünanlage wird ein Fußweg bis zur Günterstraße geführt. Hier befindet sich bereits heute eine Zufahrt zu Gewerbebetrieben des Blockinnenbereiches. Diese Zufahrt ist auch in Zukunft dauerhaft sicherzustellen und kann bei Bedarf auch als zweite Zu- und Ausfahrt für Rettungsdienste fungieren.

4.4. Entwässerung

Anfallendes Schmutzwasser wird der Kanalisation in der Duisburger Straße zugeführt.

Das anfallende Regenwasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen soll im rückwärtigen Bereich des Grundstückes innerhalb der geplanten kleinen Grünanlage auf der Grundlage einer Baugrunduntersuchung (GFP Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, Duisburg, Juli 2011) versickert werden. Nach Auswertung der Bodenuntersuchung ist dies über eine entsprechend dimensionierte unterirdische Rigole aus Kunststoff-Sickerelementen geplant. Gemäß Bodengutachten des Ingenieurbüros Dr. Gärtner und Partner GbR ist mit einem guten Durchlässigkeitsbeiwert von 8×10^{-5} in einer Tiefe von ca. 22,70 mNHN und einem höchsten Grundwasserstand von 24,10 mNHN zu rechnen.

Die Unterkante des Rigolenkörpers wird dementsprechend auf einer Höhe von mindestens 25,10 mNHN liegen, um den vorgeschriebenen Mindestabstand zum Grundwasser einzuhalten.

5. Planungsmaßnahmen, planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende Festlegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1. Vorbemerkung

Gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB ist die Gemeinde beim Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an den planungsrechtlichen Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB werden auch er-

gänzende städtebauliche Festsetzungen zur Steuerung der konkret objektbezogenen Nutzung des Vorhabens getroffen.

5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.300 m². Er umfasst die Grundstücksflächen, die in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers liegen.

5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1. Art der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1

Das Vorhaben wird nach der Gebietstypisierung der BauNVO als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung spiegelt die vornehmliche Nutzung des Vorhabens wieder. Gemäß den Zielen des Vorhabenträgers sind neben dem Altenheim weitere Seniorenwohnungen sowie Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen zulässig. Daraus ergibt sich auch die Zulässigkeit für ein geplantes Cafe sowie z. B. ergänzende Dienstleistungen wie Friseur etc.

Die Ober- und Mindestgrenzen (max. 81 Alteinheimplätze, mind. 18 Wohneinheiten) stellen sicher, dass der Wohnanteil im geplanten Vorhaben nicht zu gering ausfällt und damit auch das Zentrum Hochemmerich als Wohnstandort gestärkt wird. Die neuen Bewohner tragen gleichzeitig zur Sicherung der Versorgungs- und sozialen Infrastruktur bei.

Darüber hinaus sind in begrenztem Umfang Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese sollen im Erdgeschoss angesiedelt werden und sind dementsprechend nur hier zulässig. Eine Einzelhandelsnutzung im EG ist insbesondere aufgrund der zentralen Lage am Hochemmericher Markt standortgerecht und verträglich. Die max. Geschossfläche aller Einzelhandelsbetriebe wird auf 1.199 m² begrenzt.

Ergänzend erfolgt ein Ausschluss von Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben. Der Ausschluss folgt den grundsätzlichen Zielen der Stadtentwicklung für den inneren Bereich Rheinhausen.

Der Bereich des Plangebiets gehört entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Rheinhausen, welcher sich hinsichtlich seines Angebots auf die Versorgung des Stadtbezirks Rheinhausen ausrichtet.

Als Zentrum mittlerer Größe weist es neben den zentralen Versorgungseinrichtungen einen hohen Anteil an Wohnnutzungen auf, welche ebenfalls für die Funktionsfähigkeit dieses Nebenzentrums unverzichtbar sind. Zum Schutz dieser gemischten Nutzungsstrukturen sollen hier Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Erotikfachgeschäfte, welche in MK-Gebieten allgemein zulässig sind, aus den im Folgenden beschriebenen städtebaulichen Gründen entweder nur ausnahmsweise zulässig sein oder ausgeschlossen werden.

Erotikfachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnlich negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebiets wie Vergnügungsstätten. Sie können daher ähnlich wie Vergnügungsstätten den bereits eingesetzten Trading-Down-Prozess weiter verstärken.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Rheinhausen sind daher in auch in den benachbarten Lagen durch entsprechende Festsetzung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1136 Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan 2032 folgt diesen Festsetzungen. Bordelle und bordellartige Betriebe haben auf Grund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnlich negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Durch Lärmbelastungen (u.a. An- und Abfahrverkehr der Besucher) auch in den Abend- und Nachtstunden verursachen sie Konflikte mit dem in diesem Bebauungsplan

ab dem 1. Obergeschoss vorhandenen und städtebaulich gewünschten Altenheim und den Wohnnutzungen

5.3.2. Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Als Maß der baulichen Nutzung erfolgen Festsetzungen zur Grundfläche, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen. Diese Festsetzungs-dichte stellt sicher, dass die Ziele des städtebaulich-hochbaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können.

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß §17 BauNVO maximal an den Obergrenzen orientiert. Eine Verträglichkeit zwischen gewünschter Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleibt damit gewahrt. Die max. zulässige GRZ ist gem. §19 Bau NVO auf 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die differenzierte Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse spiegelt ebenfalls die gewünschte Dichtestruktur im Plangebiet wieder.

Entsprechend der Zielsetzungen des Vorhabens werden in der Baulücke Duisburger Straße 5 Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Im Abgleich mit den Anforderungen in der Nachbarschaft wird der rückwärtige Gebäudeanschluss, der in das Plangebiet hineinragt, niedriger gestaltet. Hier sind gemäß Festsetzung max. 4 Vollgeschosse zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Dem beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziel folgend wird in Bezug auf die Geschosigkeit im Plangebiet eine entsprechend differenzierte Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind zur eindeutigen Definition auf NHN bezogen. In Bezug auf die Höhenlage des angrenzenden Bürgersteiges der Duisburger Straße mit rund 28,00 m üNN ist eine Höhenentwicklung von 19 m im Bereich der Baulücke max. möglich. Der rückwärtige Teilbereich ist entsprechend mit max. 16 m um 3 m niedriger festgesetzt.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass es im Bereich der Nachbarschaft zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verschattungen von Gartenbereichen, Balkonen und Wohnräumen kommt- unter der Berücksichtigung, dass in der innerstädtischen Lage im Umfeld des Hochemmericher Marktes zwangsläufig keine Wohnverhältnisse wie in den durch Einfamilienhausgebiete geprägten Stadtrandlagen möglich sein können. Dies ist bereits durch die historisch bedingte Blockrandstruktur vorgegeben.

Zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Auf die Ausführungen im Kap. 6 Umweltbelange wird verwiesen.

5.3.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bauweise

Im Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung folgt dem Ziel der Baulückenschließung zwischen den grenzständig gebauten Gebäuden Duisburger Straße 5 und 11.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vornehmlich durch Baugrenzen definiert. Damit werden gleichzeitig Vorgaben für die Stellung der baulichen Anlagen gemäß den Zielen des Vorhabens getroffen.

Entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Duisburger Straße 5 erfolgt die Festsetzung einer Baulinie zur Sicherung der eingeschossigen gewerblichen Nutzung und des darauf zu errichtenden Bewohnergartens. Die grenzständige 1-geschossige Bebauung erfolgt auf einer Länge von knapp 50 m. Eine Abstimmung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer ist erfolgt. Es wird eine Dienstbarkeitsvereinbarung bzgl. dieser Grenzbebauung zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstücksnachbarn bis zum Satzungsbeschluss getroffen. Entsprechende Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan die Überbaubarkeit der Duisburger Straße durch Erker-Elemente (außerhalb des Geltungsbereiches). Diese sind typisch im Stadtbild bei Blockrandbebauungen und folgen den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Festsetzung nach § 23 Abs. 3 BauNVO reglementiert das Maß der Überbaubarkeit.

5.3.4. Stellplätze, Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Entsprechend den Zielen des Vorhabens setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze in der geplanten Tiefgarage unterzubringen sind. Diese ist direkt an die Duisburger Straße anzubinden. Damit wird gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sichergestellt, dass die Tiefgarage nicht auch über den Hofbereich erschlossen wird. So wird der Verkehr im rückwärtigen Blockinnenbereich minimiert.

Für die geplanten, in der Anzahl auf 14 begrenzten ergänzenden oberirdischen Stellplätze im rückwärtigen Hofbereich erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze. Die Anordnung der Stellplatzanlage ist im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert.

5.3.5. Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zur Anbindung der Tiefgarage und der rückwärtigen Stellplatzanlage an die öffentliche Verkehrsfläche werden Ein- und Ausfahrten an der Duisburger Straße festgesetzt. Darüber hinaus gehende Ein- und Ausfahrten zur Duisburger Straße sind nicht zulässig.

Eine verkehrssichere Anbindung des Vorhabens und die entsprechende verkehrliche Leistungsfähigkeit dieser Anbindung wurden verkehrsgutachterlich untersucht (Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Duisburger Straße 7 – 9 in Duisburg-Rheinhausen, Steinhart Verkehrsberatung, Aachen, Juli 2011). Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Von Hoffläche und Tiefgeschoss ausfahrende Fahrzeuge haben rechtsausbiegend den Vorrang von Fußgänger- und Radverkehr sowie der in Richtung Krefelder Straße fahrenden Kfz zu beachten. Der Fahrzeugstrom in Richtung Westen weist auch in den Spitzenverkehrszeiten mit 274 Kfz/h (dies entspricht maximal 5 Fahrzeugen / Minute) ausreichend große Zeitlücken, die ein Rechtseinbiegen vom Grundstück auf die Duisburger Straße sicher ermöglichen, da nur etwa ¼ der Minute kein Zufahren zur Duisburger Straße möglich ist.

Fahrzeuge, die vom Grundstück linksausbiegend in Richtung Moerser Straße zu fahren beabsichtigen, benötigen ausreichend dimensionierte Zeitlücken (6 – 10 Sekunden) in den Fahrzeugströmen beider Fahrrichtungen. Bei einer maximalen Spitzenbelastung im Querschnitt von 471 Kfz/h (entspricht 8 Fahrzeugen/Minute) ergeben sich bei zufallsverteilter Fahrzeugvorbeifahrt relativ häufig ausreichend dimensionierte Zeitlücken, da die vorfahrtberechtigten Ströme der Duisburger Straße rechnerisch etwa nur ca. 20 der 60 s/Minute eine Ausfahrt nicht zulassen. Der 6,5 m breite Fahrbahnquerschnitt und die verhaltenen Fahrgeschwindigkeiten erlauben auch die Vorbeifahrt an einem in der Zufahrt zum Bauvorhaben wartenden Fahrzeug. Le-

diglich bei Zu- und Abfahrt von Lkw sind kurzzeitige Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.“ (zitiert aus s. o.).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse wird das Linksausbiegen vom Bauvorhaben vom Gutachter dennoch kritisch gesehen. Der Gutachter empfiehlt daher:

„Unter den Aspekten von Verkehrssicherheit und Qualität der Erreichbarkeit des Grundstücks sollte in Betracht gezogen werden, die Ausfahrt auf das Rechtsausbiegen zur Duisburger Straße zu beschränken. Dies wäre ohne Komforteinschränkungen vertretbar, da durch kurzwegige Blockumfahrungen alle Ziele in Richtung Osten erreichbar sind.“ (zitiert aus s. o.)

Die verkehrliche Verträglichkeit des Bauvorhabens wird wie folgt beurteilt:

„Die durch das Bauvorhaben generierten Verkehre sind an der Duisburger Straße und den benachbarten unsignalisierten Knotenpunkten sicher und zügig abzuwickeln. Bei der früheren Nutzung der Flächen als Tankstelle und Garagenhof dürften weitestgehend höhere Verkehrsbelastungen in Zu- und Abfahrt aufgetreten sein. Derzeit wird die Brachfläche als Parkplatz mit einer hohen Umschlaghäufigkeit genutzt. Verkehrsbeobachtungen an einem Markttag (Samstag, 16. Juli 2011) zeigten hier keine kritischen Belastungen oder Probleme der Verkehrssicherheit.

(...)

Die Stellplatzangebote des Bauvorhabens in Tiefgarage und Hoffläche stehen Mietern, Kunden, Besuchern und weiteren regelmäßigen Nutzer zur Verfügung, die nach einer kurzen Eingewöhnung mit der Verkehrsabwicklung in den einspurigen Zufahrtsbereichen keine Probleme haben werden. Zuverlässige und betriebsichere Instrumente zur Fahrzeuergreifung bei Ein- und Ausfahrt und gut erkennbare Signalisierungen vor den einspurigen Bereichen lassen erwarten, dass es hier keine Abwicklungsprobleme geben wird.

Die verkehrliche Verträglichkeit des Bauvorhabens ist gegeben. Die getroffenen Annahmen zur Nutzung der Tiefgarage und der Hofflächen des Bauvorhabens und die daraus resultierenden Belastungszahlen entsprechen Erfahrungswerten vergleichbarer Bauvorhaben bzw. vergleichbarer Nutzungen. Die Verkehrsbelastungen der Duisburger Straße erlauben – wie rechnerisch nachgewiesen – selbst in der nachmittäglichen Spitzenverkehrszeit eine störungsfreie Zufahrt zur Hoffläche und zur Tiefgarage. Die rechtsausbiegende Ausfahrt in Richtung Westen kann auch als unkritisch betrachtet werden.“ (zitiert aus s. o.)

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die Berücksichtigung der technischen Anforderungen und Maßnahmen erfolgt durch Regelungen im Durchführungsvertrag.

5.3.6. Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zur Begrünung des Grundstückes im rückwärtigen Bereich sowie der Anlage des Dachgartens sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt. Hierzu gehören die Gliederung in Rasen-, Pflanz- und Wegeflächen, und die Begrünung von Einfriedungen. Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen werden auf der Ebene der Ausführungsplanung konkretisiert. Entsprechende Regelungen enthält der Durchführungsvertrag.

5.3.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der im Hofbereich der Günterstraße liegenden Gewerbebetriebe wird im Bereich der heute bereits vorhandenen und genutzten Erschließungsfläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Zur technischen Erschließung wird gleichzeitig ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

5.3.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Duisburger Straße. In Nachbarschaft des Plangebietes im Blockinnenbereich befinden sich kleingewerbliche Nutzungen. Inwieweit verkehrliche und gewerbliche Immissionen auf das Plangebiet wirken und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft (Schalltechnisches Prognosegutachten B-plan Duisburger Straße 7-9, Duisburg Rheinland, Graner + Partner Ingenieure, Juli 2011 mit Schalltechnischer Stellungnahme vom 15.08.2011 und vom 10.01.2012).

Für die maßgeblichen Immissionsaufpunkte (su.) ist die Gebietseinstufung Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet (WA für die Eduardstraße) zugrunde gelegt.

Das altengerechte Wohnen / Seniorenwohnungen ist als Einrichtung für gesundheitliche Zwecke im Sinne der BauNVO anzusehen. Allgemein zulässig sind nach § 6 BauNVO u. a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Dabei folgt aus der typisierenden Betrachtungsweise, dass in einem Mischgebiet grundsätzlich die nach dem Katalog des § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen in Betracht kommen können, so dass die im Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts einzuhalten sind. Für den baulichen Schallschutz ist jedoch ein Nachweis gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erforderlich, damit innerhalb der schutzbedürftigen Räume des altersgerechten Wohnens / Seniorenwohnungen die Anforderungen gegen Verkehrslärmeinwirkungen erfüllt werden.

Nach Aussage des Gutachters sind die im Hinterhofbereich bestehenden vereinzelt kleingewerblichen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht als nicht störendes Gewerbe einzustufen und im planungsrechtlichen Umfeld eines Misch-/Mischkerngebietes schalltechnisch unkritisch zu bewerten, da bereits im Bestand das Rücksichtnahmegebot auf die vorhandenen, z. T. näher liegenden Wohnnutzungen beachtet werden muss.

Für die lärmverursachende Nutzung des Vorhabens selbst (Anlieferung und Stellplätze im Anschluss an das Gebäude im rückwärtigen Bereich des Plangebietes, Tiefgarage mit direkter Anbindung an die Duisburger Straße) wurden folgende Grundannahmen getroffen: Für die private Nutzung vorgesehen sind ca. 14 ebenerdige Pkw-Stellplätze, die im Hinterhofbereich angeordnet werden. Aus schalltechnischer Sicht sind die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit dem Pkw-Fahrverkehr, der Warenanlieferung im hinteren Bereich für die Einzelhandelsnutzung (2 Anlieferungen/Tag zwischen 07.00 – 19.00 Uhr) sowie der Parkplatznutzung relevant und in Bezug auf die nächstliegenden schutzbedürftigen Nachbargebäude zu untersuchen. Konkrete haustechnische Planungen liegen derzeit nicht vor. In der Tiefgarage sind 37 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auf der Duisburger Straße wurde die bei den Schallausbreitungsberechnungen angesetzte Verkehrsbelastung auf den öffentlichen Straßen auf Basis der Zählergebnisse der Stadt Duisburg aus dem Jahre 2011 in Ansatz gebracht, wobei für den Prognosefall der planinduzierte Mehrverkehr hochgerechnet wurde.

Bei den Berechnungen wurden als nächstliegende Immissionspunkte im Blockinnenbereich die Gebäude Duisburger Straße 11, Eduardstraße 3 und das neu geplante Gebäude berücksichtigt.

TA-Lärm

Die prognostizierten Beurteilungspegel gemäß Gutachten zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen deutlich unterschritten, also eingehalten werden.

Die an den Immissionspunkten einwirkenden Maximalpegel zeigen, dass das Maximalpegelkriterium gemäß TA Lärm ebenfalls tags eingehalten wird.

Schallschutzmaßnahmen

Technische Anlagen:

Im Rahmen konkretisierender Planungen sind die nach außen schallemittierenden technischen Anlagen (Lüfter etc.) so zu planen und zu dimensionieren, dass im Zusammenhang mit dem Betrieb der technischen Anlagen die Immissionsrichtwerte tags und nachts in summatorischer Betrachtung nicht überschritten werden.

Die Geräuschemission der technischen Geräte muss einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 sein und darf zu keinen belästigenden tieffrequenten Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 45680 führen. Nach Erfordernis kann zu gegebener Zeit auf Grundlage der konkreten haustechnischen Planung ein schalltechnischer Nachweis geführt werden.

Folgende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen:

Die zukünftig geplanten haustechnischen Anlagen müssen so ausgelegt werden, dass hierdurch die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung einer etwaigen Vorbelastung nicht überschritten werden.

Anlieferung:

Zur Nachtzeit sind Anlieferungen ausgeschlossen. Zur Vermeidung von störenden Geräuscheinwirkungen im Tagzeitraum ist der Anlieferungsbereich mit einem auskragenden Vordach (ca. 3 m x 3 m) zu versehen, z. B. Trapezblech mit einem Schalldämm-Maß von $R'w \geq 30$ dB. Eine entsprechende Verpflichtung enthält der Durchführungsvertrag.

Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes mit Ausrichtung zur Duisburger Straße mit Schalldruckpegeln von tagsüber ca. 64 dB(A) und nachts ca. 54 dB(A) beaufschlagt werden. Im Hinterhofbereich sind aufgrund der schallabschirmenden Riegelbebauung entlang der Duisburger Straße tagsüber und nachts Schalldruckpegel von ≤ 35 dB(A) durch den Straßenverkehr zu erwarten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden somit teilweise/ zeitweise überschritten, so dass von einem geräuschemäßig vorbelasteten Plangebiet gesprochen werden muss. An den von der Straße abgewandten Fassadenbereichen im Hinterhofbereich werden die Orientierungswerte durchweg eingehalten.

Neuverkehre:

Durch die Neuverkehre des Vorhabens sind geringfügige Erhöhungen der bestehenden Verkehrslärmeinwirkungen von ≤ 1 dB(A) zu verzeichnen. Nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik ist eine solche geringfügige Erhöhung des Dauerschallpegels für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar.

Lärmpegelbereiche:

Aus den Prognoseergebnissen ergibt sich unter Berücksichtigung der Regelungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – je nach Lage im Plangebiet die Einstufung in die Lärmpegelbereiche I und III.

Einbeziehung der Emissionen des Hochemmericher Marktes:

Der vorhandene Parkplatz jenseits der Duisburger Straße kann gemäß den Berechnungsvorgaben der RLS 90 als weitergehende Lärmquelle berücksichtigt werden. Jedoch ist der Geräuschanteil im Verhältnis zu der in Ansatz gebrachten Duisburger Straße vernachlässigbar gering. Durch Variantenberechnungen sind die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen nach dem Berechnungsverfahren der RLS 90 für die geplante Fassade entlang der Duisburger Straße ermittelt worden. Unter Berücksichtigung von ca. 280 Pkw-Stellplätzen auf dem Parkplatz und einer täglichen Frequentierungshäufigkeit von 0,3 Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde ergibt sich am nächstliegenden Fassadenbereich ein Einwirkpegel von $L_{Aeq} \approx 45,3$ dB(A) durch den Betrieb des öffentlichen Parkplatzes. Im Vergleich zu dem in Ansatz gebrachten maßgeblichen Außenlärmpegel von 64 dB(A) liegt somit die Einwirkung des Parkplatzes um fast 20 dB

unterhalb der maßgeblichen Verkehrslärmeinwirkungen und kann aus schalltechnischer Sicht somit vernachlässigt werden.

Hinsichtlich des Marktgeschehens (Gewerbelärm) wird ausgeführt, dass er Markt auf der öffentlichen Parkplatzfläche bereits seit einiger Zeit durchgeführt wird und das Rücksichtnahmegebot zu den bereits bestehenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld beachten muss. Für diese bestehenden Nutzungen gilt die gleiche Schutzbedürftigkeit, d. h. Misch-Kerngebiet, wie für das neu geplante Plangebiet in Ansatz zu bringen ist. Die Abstände zu den vorhandenen Nutzungen liegen in gleicher Größenordnung wie die Abstände zum neu geplanten Objekt. Somit sind keine Lärmkonflikte für die neu geplanten Gebäudefassaden zu erwarten. Das geplante Objekt fügt sich mit seinem Schutzanspruch in die bestehende Bebauung ein.

Festsetzung von Lärmpegelbereichen:

Der Lärmpegelbereich III wird für die straßenseitige Fassade an der Duisburger Straße festgesetzt.

Im Bereich des Innenhofes der geplanten Gebäude ergibt sich aufgrund der schallabriegelnden Wirkung der geplanten Gebäude entlang der Duisburger Straße eine relativ geringe Verkehrslärmeinwirkung. Soweit die gewerblichen Nutzungen bei der Ermittlung von Lärmpegelbereichen hinzuzuaddieren wären, ergibt sich folgendes:

Die durch die gewerblichen Nutzungen prognostizierten Beurteilungspegel liegen in einem Bereich von $L_r \leq 56,0$ dB(A), so dass selbst in Addition mit den zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen die Geräuschbelastung im Bereich von Lärmpegelbereich II liegt. Geräuscheinwirkungen im Bereich von Lärmpegelbereich I bis II sind unter Berücksichtigung der ohnehin erforderlichen Baukonstruktionen zu Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung standardmäßig als erfüllt anzusehen. Im Lärmpegelbereich I bis II sind für Wohnungen sowie für Büroräume Schalldämm-Maße von $R'_{w, res} \geq 30$ dB umzusetzen. Dies wird mit Konstruktionen nach dem Stand der Technik standardmäßig erreicht, so dass eine separate Festlegung der Lärmpegelbereiche für den rückwärtigen Hofbereich aus Sicht des Gesundheitsschutzes nicht erforderlich ist.

Die Anforderungen sind im Rahmen nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

Ergänzend gibt der Gutachter folgenden Hinweis:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Der Bebauungsplan folgt dieser Beurteilung und setzt für den Lärmpegelbereich an der Duisburger Straße die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen fest. Hierdurch kann gleichzeitig auch zur Tagzeit ein fensterunabhängiges Lüften ermöglicht werden, soweit insbesondere im Altenheimbereich Maßnahmen wie Querlüftungen nicht adäquat sind.

Zusammenfassung:

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Umsetzung der Planung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallschutz erfolgt.

5.4. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Zur Berücksichtigung technisch erforderlicher Anlagen setzt der Bebauungsplan eine Überschreitungsmöglichkeit von den festgesetzten Obergrenzen der Höhe baulicher Anlagen fest. Zur Sicherstellung, dass diese technischen Anlagen vom Straßenniveau aus nicht als Überhöhung wahrgenommen werden, wird ebenfalls definiert, dass diese in einem Abstand von mind. 2 m zur Dachvorderkante zu errichten sind.

5.5. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Das ehemalige Tankstellengrundstück ist ebenso wie die rückwärtige Fläche im Altlastenkataster der Stadt Duisburg eingetragen. Es erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan.

Auf die Ausführungen in Kap. 2.2.5 wird verwiesen.

5.6. Hinweise

5.6.1. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

5.6.2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) oder der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Duisburg (Amt für Baurecht und Bauberatung) unmittelbar zu melden. Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

5.6.3. Kampfmittel

Nach Auskunft des Ordnungsamts der Stadt Duisburg (32-11-1) liegen derzeit keine Erkenntnisse hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit vor. Eine hierzu erforderliche Luftbildauswertung wird zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt.

5.6.4. Bodenauffüllungen

Boden, der von außerhalb des Plangebietes zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (künftig unversiegelte Freiflächen) aufgebracht wird, muss den Vorsorgewerten gemäß Ziffer 4 Anhang 2 der BBodSchV entsprechen und eine Maximalkonzentration von 10 mg/kg Arsen einhalten. Der analytische Nachweis ist vorzulegen.

Die allgemeinen Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV sind zu beachten.

6. Umweltbelange

6.1. Vorbemerkung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Bei einem Vorhaben gem. § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Die Untersuchung der Umweltbelange wurde abgeschlossen und die Ergebnisse unter Punkt 6.2 und 6.3 dokumentiert.

6.2. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Auswirkungen

6.2.1. Schutzgut Mensch

Schallimmissionen

Mit den in Kap. 5 (Festsetzungen des Bebauungsplanes) festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der innerörtlichen Lage Rechnung getragen. Im Gutachten wird ausgeführt, dass die Umsetzung der Planung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallschutz erfolgt.

Erholung

Im Blockinnenbereich wird eine neue kleine Grünfläche geschaffen, die eine Erholungsfunktion im ansonsten städtisch geprägten Umfeld erfüllen kann. Gegenüber der bisherigen Situation mit einem Garagenhof mit rund 60 Garagen und einer durch Abfälle belasteten Grünbrache ist insofern eine deutliche Situationsverbesserung zu verzeichnen.

Verschattung des Bestandes durch die Neubebauung

Um die Auswirkungen der vorgesehenen Planung auf dem Grundstück zwischen Eduard-, Duisburger und Hochemmericher Straße darzustellen, wurde anhand von 3D-Ansichten und Draufsichten eine Schattenstudie erstellt (Schattenstudie, Husmann Architekten, Dinslaken, Juli 2011 und Ergänzung vom 29.07.2011 unter Berücksichtigung der DIN 5034).

Wesentlicher Untersuchungsgegenstand dieser Studie waren die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich der vorhandenen Bebauung im nordöstlichen Bereich der Eduardstraße sowie der sich an das geplante Gebäude anschließende Bebauung Duisburger Str. 1-5 und 11-13.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich durch die geplante Bebauung auf dem Gelände Auswirkungen hinsichtlich der Beschattung auf die angrenzende Bestandsbebauung ergeben. Diese Einschränkungen beziehen sich auf einen Zeitraum von max. 2—3 Stunden im Tagesverlauf. Auf die Schattenstudie wird verwiesen.

Die in der Studie genannten Einschränkungen sind unter Berücksichtigung der Lage der Bebauungsstruktur als hinnehmbar einzustufen. In innerörtlichen Lagen sind gegenseitige Gebäude- und Grundstücksverschattungen, auch in rückwärtigen Bereichen regelmäßig vorhanden.

Auch wenn im besonderen Fall aufgrund der Mindernutzung des großzügigen Blockinnenbereiches dies in der Vergangenheit nicht gegeben war, kann nicht von einer dauerhaften Mindernutzung des Grundstücks ausgegangen werden.

Das Bauvorhaben folgt den Maßgaben der BauNVO und der BauO NRW. Erforderliche Obergrenzen der städtebaulichen Dichte werden nicht überschritten; die erforderlichen Abstandflächen zu den benachbarten Wohnnutzungen werden eingehalten.

Entsprechend der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen, Teil 1:Allgemeine Anforderungen) gilt eine Wohnung als ausreichend belichtet, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar in einem Wohnraum der Wohnung mindestens eine Stunde beträgt. Die Ergänzung der Schattenstudie führt diesen Nachweis. Durch die Neubebauung tritt bei den Häusern an der Duisburger Straße keine Veränderung ein, die Besonnung der Häuser ist nach wie vor von der Südseite gewährleistet. Bei den Häusern an der Eduardstraße ist eine Besonnung am 17.01 von 9.30 bis ca. 11 Uhr auf der Hofseite gegeben, somit sind die maßgeblichen Werte der DIN 5034 für alle umgebenden Gebäude eingehalten.

Weiterhin ist festzustellen, dass sich durch die neue Nutzung auch grundlegende Verbesserungen für die ansässigen Bewohner der benachbarten Wohnhäuser ergeben:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände auf der Fläche
- Etablierung einer geregelten wohnverträglichen Nutzung anstelle einer Tankstelle bzw. Parkplatznutzung und eines Garagenhofes mit 60 Einstellplätzen
- Verminderung der Verkehrsräusche der Duisburger Straße und des Marktgeschehens durch den Lückenschluss der Gebäude an der Duisburger Straße.

6.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind als nicht wesentlich zu betrachten. Mit Ausnahme einzelner randlicher Gehölze und des rund 500 m² großen verbuschten Brachbereiches im Inneren mit Tannen, Eiben, Pappeln und Birken verfügt das Plangebiet über keine nennenswerten Biotopstrukturen. Die genannten Strukturen sind insbesondere durch Vermüllung stark beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG NW sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Allerdings befinden sich im Plangebiet grundsätzlich mehrere Gehölze, die aufgrund des Stammdurchmessers von > 80 cm unter die Baumschutzsatzung fallen. Diese sollen im Rahmen der Grünflächengestaltung jedoch weitestgehend erhalten bleiben.

Hinsichtlich der Platanen entlang der Duisburger Straße ist festzustellen, dass 1 Baum zur Herstellung der Grundstückszufahrten entfernt werden muss. Übrige Bäume können mit einem entsprechenden Kronenschnitt erhalten bleiben.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg kommt zur Anwendung.

Artenschutzgutachten

Zur Überprüfung, ob durch die geplante bauliche Entwicklung ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet betroffen sind oder betroffen sein könnten, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Hamann & Schulte, Umweltplanung • Angewandte Ökologie; Gelsenkirchen, Juli 2011). Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Planungsrelevante Arten:

„Die Innenräume des abzubrechenden Wohngebäudes inklusive Keller sowie mehrere Garagen wurden auf Vorkommen planungsrelevanter Arten überprüft. Es fanden sich weder Spuren (Kot, Federn, Gewölle, Nahrungsreste) noch Individuen planungsrelevanter Arten. Die Garagen werden zum größten Teil noch genutzt, so dass sie nicht störungsfrei sind. Einflugöffnungen oder Nistplätze für Gebäude bewohnende Vogelarten sind an ihnen nicht vorhanden. Auch an der

Außenfassade des Gebäudes und der Garagen wurden keine Nistplätze (Schwalbennester etc.) gefunden. Alle Dächer sind als Flachdächer ausgeführt, auch hier ist kein Besiedlungspotenzial vorhanden. Die Gebäude sind nicht frostfrei und daher nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet.

An dem vorhandenen Baumbestand des Grundstückes konnten keine Höhlen oder Horste festgestellt werden.

Bei der abendlichen Ausflugkontrolle am 30.06.2011 wurde um 22:05 Uhr eine von Süden entlang der östlichen Gebietsgrenze heranfliegende Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) beobachtet, die anschließend im Bereich des Gehölzbestandes am ehemaligen Wohnhaus jagte. Ab ca. 22:25 Uhr war eine zweite Zwergfledermaus anwesend. Da Zwergfledermäuse ihre Quartiere in der Regel schon kurz nach Sonnenuntergang verlassen, ist dieses zweite Tier wahrscheinlich auch von außerhalb eingeflogen. Die Fledermäuse nutzten den Gehölzbestand des Plangebietes sowie der östlich angrenzenden Grundstücke zur Jagd.

Ab ca. 22:40 Uhr waren keine Fledermäuse mehr anwesend. Um 22:50 Uhr wurde die Beobachtung beendet, da davon auszugehen ist, dass eine Stunde nach Sonnenuntergang alle potenziell zu erwartenden Fledermausarten ihre Quartiere verlassen haben.

(...)

Bei den weiteren im Gebiet zu erwartenden Vogelarten handelt sich um ... besonders geschützte Arten, die in der landesspezifischen Liste planungsrelevanter Arten ... nicht aufgeführt sind.

Eine qualifizierte "Art-für-Art-Betrachtung" ist für diese Arten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht erforderlich.

Zwar sind auch diese - wie alle Vogelarten - nach Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt, doch handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und weit verbreitete Arten, für die Eingriffsvorhaben meist keine relevante Beeinträchtigung auf Populationsebene darstellen. Sie sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind.

Die neue Grünanlage bietet zudem in Zukunft ein ähnliches Lebensraumpotenzial wie die zzt. bestehenden Ziergehölzbestände.

(...)

Die artenschutzrechtliche Analyse auf der Grundlage der eigenen Kartierergebnisse sowie der Auswertung der vom LANUV veröffentlichten Liste der planungsrelevanten Arten für das betroffene Messtischblatt 4506 Duisburg kommt zu folgendem Ergebnis:

„Folgende planungsrelevante Arten sind vom Planvorhaben **nicht betroffen**, da ihr Vorkommen im Plangebiet bzw. ein funktionaler Bezug ausgeschlossen werden kann:

Fledermäuse: Wasserfledermaus

Europäische Vogelarten: Eisvogel, Feldschwirl, Fischadler, Flussregenpfeifer, Gänsesäger, Gartenrotschwanz, Grauammer, Heringsmöwe, Kiebitz, Kleinspecht, Mäusebussard, Nachtigall, Pfeifente, Pirol, Rebhuhn, Schellente, Schleiereule, Silbermöwe, Steinkauz, Tafelente, Teichrohrsänger, Turteltaube, Waldkauz, Waldohreule, Wiesenpieper, Zwergtaucher

Reptilien: Zauneidechse

Amphibien: Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte

Libellen: Asiatische Keiljungfer

Folgende nachgewiesene planungsrelevante Art ist von dem Planvorhaben **nicht erheblich betroffen**. Eine Gefährdung der lokalen Population besteht nicht, die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Erhaltungszustand ist daher auch ohne Umsetzung spezieller Maßnahmen gesichert.

Fledermäuse: Zwergfledermaus

Folgende potenziell auftretende planungsrelevante Arten wären von dem Planvorhaben **nicht erheblich betroffen**. Eine Gefährdung der lokalen Population bestünde nicht, die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bliebe im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Erhaltungszustand wäre daher auch ohne Umsetzung spezieller Maßnahmen gesichert.

Fledermäuse: Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhauffledermaus

Europäisch :Vogelarten : Baumfalke, Habicht, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke“

(zitiert aus s. o.)

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

6.2.3. Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst ein seit Jahrzehnten genutztes Areal, das überwiegend versiegelt ist. Schützenswerte Böden im Sinne der Planungskarten Bodenschutz für Duisburg liegen nicht vor. Das bedeutet, dass der Bereich aus Sicht des Bodenschutzes grundsätzlich für eine neue Planung zur Verfügung steht.

Aufgrund der anthropogenen Überformung ist nicht von einem Vorhandensein natürlicher Böden auszugehen.

Im Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich ein verwilderter Hausgarten. Die Freifläche beträgt rund 650 m². Teilversiegelungen durch Terrassen und Zugangswege sind in der Örtlichkeit nicht mehr ablesbar. Im Zuge der Umsetzung der Planung entsteht in diesem Bereich eine neue Grünanlage mit Pflanzflächen und ebenfalls teilversiegelten Wegen in einer Größe von rund 1.000 m². Diese zusammenhängende Fläche wird ergänzt durch weitere Pflanzstreifen im Bereich der Stellplatzanlage und entlang der Fahr- und Wegeverbindung zwischen Duisburger Straße und Grünanlage. Somit kann festgestellt werden, dass grundsätzlich eine, wenn auch nur geringfügige Verbesserung der Bodenfunktion erfolgt, da durch die Maßnahme die Böden teilweise entsiegelt und zur Vorbereitung von Pflanzmaßnahmen ausgetauscht werden.

Bzgl. der Altlastensituation im Plangebiet wird auf das Kap. 2.2.5 verwiesen.

6.2.4. Schutzgut Wasser

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung wurde ergänzend eine Grundwasserrecherche durchgeführt (Grundwasserrecherche, GFP Ingenieurbüro für Geotechnik, und Umweltplanung, Duisburg, Juli 2011). Es ist folgendes festzustellen:

Der höchste in den letzten 23 Jahren beobachtete Grundwasserstand im Bereich des Baugrundstücks liegt auf 23,1 mNHN, der jedoch in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen und von Rheinhochwasserständen auch überschritten werden kann.

Hinsichtlich der Planungen für die geplante Sickeranlage wird als höchster zu erwartender Grundwasserstand ein Zuschlag von ca. 1 m auf den oben genannten beobachteten Grundwasserstand empfohlen. In dieser Tiefe steht nach den vorliegenden Baugrundaufschlüssen jedoch noch kein sickerfähiger Boden an, so dass im Rahmen der weiteren Planungen und Genehmigungen ein entsprechender Bodenaustausch vorzusehen ist.

Grundsätzlich ist die geplante Versickerung der Regenwässer möglich. Sie führt zu einer, wenn auch nur geringen, Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate.

6.2.5. Schutzgut Klima/Luft

Es liegen keine Messdaten aus der Luftqualitätsüberwachung (LUQS) des LANUV vor.

Im Rahmen der Luftreinhalteplanung wurden jedoch flächenhafte Vorbelastungen wie auch die verkehrlichen Zusatzbelastungen ermittelt. Danach liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe vor.

Im Rahmen der aktuell laufenden Überarbeitung des Luftreinhalteplans wird jedoch eine generelle Verschärfung der Anforderungen aus der Luftreinhalteplanung erfolgen. Der Entwurf des Luftreinhalteplanes verfolgt, im Rahmen der vorgesehenen Maßnahmen in der Bauleitplanung, die Zielsetzung - Wohngebiete verstärkt an Fernheiz- und Sammelheizanlagen (z.B. Blockheizkraftwerke) anzuschließen. Das geplante Vorhaben wird an das Fernwärmenetz angeschlossen und erfüllt damit die Zielsetzung des Entwurfes zum Luftreinhalteplan. Aufgrund des konkret geplanten Vorhabens bieten sich eine vertragliche Lösungen zur Regelung der Wärmeversorgung an. Näheres erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Klimaanalyse weist für den Planbereich ein Stadtrandklimatop aus. Kennzeichnend sind hier aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen, eine meist nur schwache Wärmeinsel, ein ausreichender Luftaustausch sowie meist gute Bioklimate. Grundsätzlich sind nach den Anforderungen der Klimaanalyse die Bebauungs- und Grünstrukturen zu erhalten und ggf. auszubauen und eine Minimierung der Verkehrs- und Hausbrandemissionen anzustreben. Ebenso sollten kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen werden. Aufgrund des dargestellten Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf stadtklimatische Bestandteile zu erwarten.

6.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch den Lückenschluss der Bebauung wird die Blockrandbebauung wieder dem historischen Vorbild entsprechend komplettiert. Insofern kann die Baumaßnahme gleichzeitig dazu beitragen, das Bild der zentralen Ortslage im Bereich der Duisburger Straße am Hochemmericher Markt nachhaltig zu stärken. Die Baumkulisse der Platanenallee bleibt weitestgehend erhalten.

6.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vor. Denkmalpflegerische sowie archäologische Belange sind nicht zu berücksichtigen.

Mit der Planung werden zum einen neuer Wohnraum und zum anderen die Voraussetzungen geschaffen, dass im Stadtteil durch die zukünftigen Eigentümer die bestehende Infrastruktur und die Versorgungseinrichtungen genutzt und somit der Stadtteil wirtschaftlich stabilisiert werden kann.

6.3. Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Insgesamt gehen mit der Baumaßnahme nur geringe Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter einher. Vielmehr sind insbesondere durch die kleinräumigen Entsiegelungen und neue Pflanzmaßnahmen Verbesserungen zu erwarten. Die verkehrliche Lärmbelastung des Innenbereiches durch die Duisburger Straße wird durch die Lückenschließung verringert; die neuen gewerblichen Immissionen werden durch geeignete Maßnahmen minimiert. Die in Teilen festzustellende Verschattung von Gartenbereichen und Fassaden ist vor dem Hintergrund der innerörtlichen verdichteten Wohnlage auch deshalb hinzunehmen, weil sich die Gesamtsituation im Innenbereich des Blockes gegenüber dem ursprünglichen Zustand mit Belastungen durch die Tankstelle, die Parkplatznachnutzung, den Garagenhof und die vernachlässigte Gestaltung nachhaltig verbessert.

Entfallende Bäume werden im Rahmen der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

	[m ²]
Plangebiet gesamt	4.304
Baugebiete (SO)	4.304

9. Kosten

Die Realisierung des Bauvorhabens ist mit finanziellen Aufwendungen verbunden, die durch den Grundstückseigentümer getragen werden.

Der Stadt Duisburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

10. Gutachten

- Baugrundbeurteilung/Gründungsberatung und Versickerungsuntersuchung, GFP, Duisburg, Juli 2011
- Grundwasserrecherche, GFP, Duisburg, Juli 2011
- Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Duisburger Straße 7 – 9 in Duisburg-Rheinhausen, Steinhart Verkehrsberatung, Aachen, Juli 2011
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner + Partner, Bergisch.Gladbach, Juli 2011 mit Schalltechnischer Stellungnahme vom 15.08.2011 und 10.01.2012
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Hamann & Schulte, Umweltplanung, Angewandte Ökologie; Gelsenkirchen, Juli 2011
- Schattenstudie, Husmann Architekten, Dinslaken, Juli 2011 mit Ergänzung vom 29.07.2011 unter Berücksichtigung der DIN 5034.

11. Darstellung des Bauleitplanverfahrens

11.1. Darstellung des Verfahrensablaufes

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat mit der DS 11-0525 am 30.05.2011 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2032 – Hochemmerich „Duisburger Straße“ beschlossen.

Scoping

Ein Scoping-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Festlegung des Umfangs der Umweltprüfung und der Erstellung von Fachgutachten mit ausgewählten Fachämtern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand am 11.04.2011 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Rheinhausen am 12.05.2011 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgt nach § 4 a BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.

Öffentliche Auslegung und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2032 – Hochemmerich „Duisburger Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 18.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 23.11.2011 bis 23.12.2011 einschließlich durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 11.11.2011 informiert und um Stellungnahme bis zum 23.12.2011 gebeten, soweit die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wahrzunehmenden Belange durch das Bauleitplanverfahren berührt werden.

11.2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Scoping

Der Scopingtermin ergab Anhaltspunkte für die Erarbeitung von Fachgutachten /-beiträge zum Umweltschutz. Folgende Hinweise wurden vorgebracht:

- Es ist ein Schallgutachten hinsichtlich der verkehrlichen und gewerblichen Immissionen zu erstellen.
- Die Artenschutzrechtlichen belange sind zu prüfen.
- Es wird auf die aktuelle Überarbeitung des Luftreinhalteplans hingewiesen (z. B. Nachtfahrverbot für LKW).
- Es sind erhebliche klimatische Auswirkungen zu erwarten. Anforderungen an den baulichen und energetischen Klimaschutz können vertraglich geregelt werden.
- Auf die Altlastensituation wird hingewiesen. Daher wird eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen erforderlich.
- Ein schlüssiges Stellplatzkonzept ist vorzulegen.
- Die Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Duisburger Straße sowie die Abwicklung der Verkehre innerhalb des Grundstücks sind verkehrsgutachterlich nachzuweisen.
- Eine Einzelfallvorprüfung nach UVPG ist nicht erforderlich.
- Hinsichtlich der geplanten Grenzbebauung sind Regelungen im Bebauungsplan sowie Nachbarabstimmungen erforderlich.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sahen eine Bebauung der Baulücke und eine Gestaltung des Blockinnenbereichs als Beitrag zur Aufwertung der örtlichen Situation. Hinterfragt wurde die Nutzung des Altenheimes in der zentralen Lage. Anwohnerinnen und Anwohner der Duisburger Straße und der Eduardstraße signalisierten weitgehend Ablehnung zum vorgelegten städtebaulichen Konzept aufgrund der Gebäudehöhe und des Bauvolumens.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht und erörtert:

- Die Zufahrt zu den gewerblichen Nutzungen im Innenblock über die Günterstraße ist weiterhin sicherzustellen.
- Durch das Bauvolumen und die Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen + Dachgeschoss verschatten die Grünflächen der Nachbarbebauung an der Duisburger Straße und Eduardstraße und führen zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität der Mieter.

- Der Neubau trägt auch zur Aufwertung des Umfeldes im Bereich Hochemmericher Markt bei.
- Der Blockinnenbereich sollte von den Bürgern Rheinhausens genutzt werden können.
- Das Bestreben des Vorhabenträgers, die rückwärtige Bebauung um ein Geschoss auf vier Vollgeschosse + Dachgeschoss herabzusenken, wird positiv aufgenommen.
- Es werden Geruchsbelästigungen durch die Küche des Altenheims befürchtet.
- Anstelle eines Altenheims sollte eher Wohnen im Sinne des Mehrgenerationenwohnens entwickelt werden.
- Die Durchfahrt ist für die benachbarten Anwohner unzumutbar störend.
- Eine Zufahrt von der Günterstraße ist auszuschließen.
- Der alte Baum- und Strauchbestand im Blockinnenbereich ist zu erhalten.
- Ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB wird abgelehnt.

Fragen wurden in der Sitzung durch die Verwaltung beantwortet, die Einwände konnten teilweise ausgeräumt werden.

Es wurde eine Niederschrift gefertigt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Eine schriftliche Äußerung wurde zu folgenden Themen vorgebracht:

- Reduzierung des fünfgeschossigen Baukörpers aufgrund der Verschattung der Nachbarschaft
- Verlegung der Grundstückszufahrt auf die südöstliche Seite des Grundstückes
- Beschränkung der Zufahrt von der Günterstraße auf die ausschließliche Nutzung durch die Feuerwehr
- Erhalt des Vegetationsbestandes und Sicherung der Artenvielfalt bedrohter Tiere
- Nicht-Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

Inhaltlich wurden alle Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger geprüft und in den Bebauungsplan, soweit erforderlich eingestellt.

Eine Gesamtabwägung wurde vorgenommen (s. u).

Öffentliche Auslegung und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen abgegeben:

- Die Schallimmissionen der Parkplatz- sowie Wochenmarktnutzung des benachbarten Markplatzes sind im Schallgutachten und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
- Prüfung der festgesetzten Lärmpegelbereiche im Plangebietes aufgrund des hervorgegerufenen Gewerbelärms
- Berücksichtigung von Maßnahmen zum Ausschluss oder Beschränkung luftverunreinigender Stoffe und baulicher Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien gemäß den Aussagen des Luftreinhalteplans
- Flächenbilanzierung der Versiegelungen zur Darstellung der Verbesserung der Bodenfunktion
- Hinweise zur gutachterlichen Begleitung von Tiefbauarbeiten
- Ergänzende Festsetzungen zur lärmtechnischen Beschränkung von haustechnischen Anlagen.

- Hinweise zur Berücksichtigung von Fledermaussteinen im Mauerwerk des neu zu errichtenden Gebäudes
- Festsetzung von Vorgaben zur Vermeidung von Umweltbelastungen bei Abbruch- und Baumaßnahmen
- Hinweise auf Berücksichtigung von Versorgungsleitungen.

Inhaltlich wurden alle Stellungnahmen geprüft und in den Bebauungsplan, soweit erforderlich eingestellt. Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplans mit Ausnahme der Aufnahme eines ergänzenden Hinweises (s. u.) haben sich dadurch nicht ergeben.

Zu den Belangen

- Schallimmissionen der Parkplatz- sowie Wochenmarktnutzung und Berücksichtigung von Lärmpegelbereichen
- Bilanzierung der Versiegelungen zur Darstellung der Verbesserung der Bodenfunktion

wurde die Begründung zum Bebauungsplan in Teilen ergänzt bzw. geändert.

Zu den Belangen

- gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten

wurden ergänzende Hinweise in die Planurkunde aufgenommen.

Eine Gesamtabwägung wurde vorgenommen (s. u).

11.3. Gesamtabwägung des Bauleitplanverfahrens

Beeinträchtigungen der Nachbarschaft

- durch Verschattung

Aufgrund der befürchteten Beeinträchtigungen der Nachbarn im Blockinnenbereich durch Verschattungen wurde die hochbauliche Planung im Laufe des Planungsverfahren optimiert und die Bebauung im rückwärtigen Bereich um ein Geschoss reduziert. Eine Schattungsstudie wurde erstellt. Die ermittelten Beeinträchtigungen sind als hinnehmbar einzustufen, da sie sich für wenige Stunden im Tagesverlauf ergeben. Insbesondere bei einer verdichteten Bebauung in zentraler Siedlungslage, wie es am Hochemmericher Markt der Fall ist, sind gegenseitige temporäre Verschattungen von Gebäuden zumutbar.

- durch Schallimmissionen

Ebenfalls aufgrund der befürchteten Beeinträchtigungen der Nachbarn im Blockinnenbereich durch Schallimmissionen wurde die Planung im Laufe des Planungsverfahren hinsichtlich der Zufahrtssituation optimiert. Die Grundstückerschließung erfolgt nunmehr nicht wie ursprünglich in Gänze in den Hofbereich hinein. Vielmehr erfolgt die Erschließung der geplanten Tiefgarage direkt von der Duisburger Straße. Für die Anliefervorgänge wurden Regelungen entwickelt, deren Umsetzung mittels Durchführungsvertrag sichergestellt sind. Im Rahmen eines Gutachtens wurde die Verträglichkeit für die Nachbarschaft nachgewiesen.

Verbesserungen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich durch die neue Nutzung auch grundlegende Verbesserungen der örtlichen Situation und damit auch für die ansässigen Bewohner der benachbarten Wohnhäuser ergeben:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände auf der Fläche
- Etablierung einer geregelten wohnverträglichen Nutzung anstelle einer Tankstelle bzw. Parkplatznutzung und eines Garagenhofes mit 60 Garagen

- Verminderung der Verkehrsgeräusche der Duisburger Straße und des Marktgeschehens durch den Lückenschluss der Gebäude an der Duisburger Straße.

Grundstückszufahrt von Norden

Durch die Planung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch eine verkehrliche Anbindung an die Günterstraße. Diese dient lediglich ergänzend als Rettungszu- und Abfahrt. Die Nutzung als Zufahrt für die Nachbarbetriebe im Innenblock bleibt unberührt.

Schutz von Flora und Fauna

Die heutige verwilderte Brache im rückwärtigen Bereich ist im Rahmen der Grundstücksentwicklung zu beseitigen, um eine ordnungsgemäße, gestaltete Nachnutzung zu ermöglichen. Insofern ist der Anlage eines kleinen Bewohnerparkes mit neuen Bepflanzungen der Vorrang vor dem Erhalt des verwilderten ehemaligen Gartens zu geben. Eine Beeinträchtigung von Tieren wurde gutachterlich ausgeschlossen.

Schutz der Altenheimnutzung vor verkehrlichen und gewerblichen Lärmbeeinträchtigungen

Die neue Nutzung wird von Schallimmissionen beeinflusst, die vornehmlich durch die Duisburger Straße hervorgerufen werden. Die Immissionsbelastung entspricht der innerörtlichen Lage und betreffen auch andere benachbarte Wohnnutzungen in gleichem Maße. Mit der Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich III und der Berücksichtigung von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinreichend Rechnung getragen.

Die Parkplatznutzung des Hochemmericher Marktes spielt gegenüber dem Verkehrslärm der Duisburger Straße nur eine untergeordnete Rolle. Das Wochenmarktgeschehen an 2 Tagen in der Woche ist unter Berücksichtigung der gegenseitigen Rücksichtnahme aller Nutzungen in der innerörtlichen Mischgebietslage hinnehmbar.

12. Anlagen

Bebauungsplan

Diese Begründung gehört zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2032 –
Hochemmerich, „Duisburger Straße“

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9
Abs. 8 Baugesetzbuch wurde am 26.03.2012 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 28. März 2012

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Gruppe