

**Stadt Duisburg, Stadtteil Buchholz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2020
- Passauer Straße -**

Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

für den Bereich der ehemaligen Gartenzone der abgebrochenen Wohnhäuser Tiroler Straße 1 bis 17 und Passauer Straße 1 bis 19 sowie der bestehenden Wohnhäuser Wedauer Straße 24 bis 36.

Auftraggeber:

**Markus-Bau GmbH
Suderhofweg 68 D
59269 Beckum**

Auftragnehmer:

**Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund**

Dortmund, August 2006

Inhalt

Teil A Begründung

1.	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	1
2.	Ziel und Zweck der Planung	1
3.	Vorgaben und Bindungen	1
3.1	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	1
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	2
3.3	Bebauungsplan Nr. 503 –Wanheimerort-Buchholz	2
3.4	Landschaftsplan	2
3.5	Sonstige Fachplanungen	2
4.	Städtebauliches Konzept	2
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
6.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
7.	Mindestmaße für Grundstücke	4
8.	Begrenzung der Zahl der Wohnungen	4
9.	Verkehrliche Erschließung	4
10.	Umweltbelange	4
11.	Gestalterische Festsetzungen	5
12.	Ver- und Entsorgung	6
13.	Flächenbilanz	6
14.	Kosten	6
15.	Bürgerbeteiligung	7

Teil B Umweltbericht

16.	Einleitung	8
16.1	Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	8
16.2	Berücksichtigung von Umweltschutzziele und Umweltbelangen	8
16.3	Verwendete Daten, Unterlagen und Informationen	9
17.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
17.1	Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet sowie im Einflussbereich der Planung	10
17.1.1	Schutzgut Mensch	10
17.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	11
17.1.3	Schutzgut Boden	11
17.1.4	Schutzgut Wasser	12
17.1.5	Schutzgut Luft und Klima	12
17.1.6	Schutzgut Landschaft	12
17.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
17.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
17.2.1	Schutzgut Mensch	13
17.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	13
17.2.3	Schutzgut Boden	14
17.2.4	Schutzgut Wasser	14
17.2.5	Schutzgut Luft und Klima	16
17.2.6	Schutzgut Landschaft	16
17.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
17.2.8	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	17
18.	Prüfung von Planungsalternativen	20
18.1	Standortbegründung für das Vorhaben	20
18.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
18.3	Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort	21
18.4	Nullvariante	21

19. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)	21
20. Zusammenfassung	22

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Süden des Stadtgebietes Duisburg im Ortsteil Buchholz. Es handelt es sich um eine von Wohnhäusern umgebene Wiesenfläche, die von einigen Bäumen überstanden ist. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Huckingen, Flur 17 einen Teilbereich des Flurstückes 246, sowie das Flurstück 1238. Die Fläche ist ca. 3.065 m² groß.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die das Plangebiet umgebenden ehemaligen Wohnhäuser britischer Armee wurden im Laufe des Aufstellungsverfahrens zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgebrochen, ebenso die Garagenanlage im Norden des Gebietes. Zwischenzeitlich wurden diese Flächen von der Firma Markus-Bau mit Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern bebaut. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich auf die Gartenzone der abgebrochenen Wohnhäuser, für die bislang kein Baurecht besteht.

Die über längere Zeit leerstehenden Gebäude waren Zielobjekt für Vandalismus und hinterließen einen sehr negativen Eindruck. Eine Wiederbelebung dieser Flächen mit zeitgemäßem Wohnungsbau ist für das umgebende Wohngebiet von besonderer Bedeutung. Ein über längere Zeit andauernder städtebaulicher Missstand wird beseitigt.

Aufgrund der guten Lage in unmittelbarer Nähe zu den innerstädtischen Grünflächen Waldfriedhof und Rehwiesen, in ca. 1,5 km Entfernung zum Erholungspark Biegerhof und in ca. 3 km Entfernung zur „Duisburger Seenplatte“ eignen sich diese Flächen hervorragend zur Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes. Auch die Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser sowie die Duisburger Innenstadt (ca. 4 km) ist als sehr gut zu bezeichnen.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP 99 für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Duisburg in der aktuellen Fassung von 1994 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

3.3 Bebauungsplan Nr. 503 – Wanheimerort-Buchholz

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 503 und ist dort als nichtüberbaubare Fläche eines WR-Gebiets festgesetzt. Diese Flächen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 503 herausgenommen und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2020 überführt.

3.4 Landschaftsplan

Festsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

3.5 Sonstige Fachplanungen

Inwieweit sonstige Fachplanungen (Schulentwicklungsplanung, Kindergartenbedarfsplanung etc.) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berührt werden, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens noch geprüft.

4. Städtebauliches Konzept

Die Flächen wurden bisher bereits zu Wohnzwecken genutzt und werden dieser Nutzung, in etwas verdichteterer Form, wieder zugeführt. Es handelt sich um eine Bebauung einer sehr tiefen Gartenzone in Form von 3 Doppelhäusern und einem Einzelhaus, die sich um eine private Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Pkws gruppieren. So entsteht ein kleiner, überschaubarer Wohnhof. Die Grundstücke sind ca. 250 m² bis max. 600 m² groß.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhaben bezieht sich auf die Errichtung von Wohnhäusern in Form von Doppelhäusern und einem Einzelhaus. Damit entspricht das Wohngebiet dem Charakter seiner Umgebung, der hauptsächlich durch Wohnen im Eigenheim mit zugehörigem Garten gekennzeichnet ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet festgesetzt:

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die max. Höhe der baulichen Anlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 für die kleineren Grundstücke und von 0,3 für die größeren Grundstücke festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass - trotz Innenentwicklung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes - eine ausreichende Durchgrünung beibehalten wird, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Zusätzlich dient die Festsetzung von 0,3 für die beiden großen Grundstücke der Erhaltung der beiden schützenswerten Platanen.

Die Gebäude erhalten zwei Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl beträgt somit 0,8 für die kleineren Grundstücke und 0,6 für die größeren Grundstücke. Als maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen werden 43,00 m über NN festgesetzt. Als maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen werden 37,50 m über NN festgesetzt. Damit fügen sich die geplanten Wohngebäude auch von ihrer Höhenentwicklung gut in die Umgebung ein.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird - in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung - die offene Bauweise in Form von Doppelhäusern und Einzelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept und der Grundflächenzahlen festgesetzt: Die Gebäude gruppieren sich um die Erschließungsfläche und bilden einen Wohnhof; hinter den Gebäuden befinden sich die Gärten. Damit entsteht eine eindeutige städtebauliche Einheit in kleinem, besonders für Kinder überschaubarem Maßstab.

7. Mindestmaße für Grundstücke

Die Festsetzung von 250 m² für Grundstücke von Doppelhaushälften und von 400 m² für das freistehende Einzelhaus gewährleistet in Verbindung mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,3 eine ausreichend aufgelockerte Wohnbebauung und dient damit ebenfalls der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse - zu erschwinglichen Preisen. Eine der Umgebung unangemessene Wohndichte wird vermieden.

8. Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Vorgesehen ist die Schaffung von Wohnraum für junge Familien. Die Festsetzung von je einer Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. pro Einzelhaus stellt dies sicher und vermeidet auch in Zukunft die Umwandlung der Wohnungen in viele kleinere (Single-) Wohnungen. Damit einher gehen würde eine ebenfalls nicht gewünschte Zunahme parkender Fahrzeuge im Gebiet.

9. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „Neuer Friedhof“, „Tiroler Straße“, „Norbert-Spitzer-Platz“ und den Bahnhof Duisburg-Buchholz gut an das öffentliche Personenverkehrsnetz angeschlossen. Es ist ebenfalls gut an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz (A 59, B 8) angeschlossen.

Die Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser erfolgt von Süden über die Tiroler Straße in Form einer privaten Stichstraße mit zentraler Wendemöglichkeit für Pkws und – für Notfälle – für das Feuerwehrfahrzeug. Es werden drei öffentliche Stellplätze für Besucher angeboten. Jedes Einfamilienhaus erhält eine Garage sowie einen Stellplatz auf dem Grundstück.

10. Umweltbelange

Mit der Novellierung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil B dieser Begründung) beschrieben und bewertet werden.

Es wurde ein Bodengutachten¹ erstellt, aus dem zu entnehmen war, dass in Teilbereichen des Plangebietes sowohl im Oberboden als auch in der unterlagernden Auffüllungsschicht erhöhte Schadstoffgehalte (PAK und Schwermetalle) vorlagen. Die notwendigen Sanierungsarbeiten wurden entsprechend der Angaben des aufgestellten Sanierungsplanes² bereits durchgeführt. Der Abschlussbericht zu den Sanierungsarbeiten³ belegt dies. Der Umweltbericht fasst den Umgang mit den vorgefundenen Altlasten zusammen.

In den Umweltbericht ist außerdem die Eingriffsregelung integriert: Die geplante Neubebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationspflichtig ist. Hierzu ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung⁴ (mit zeichnerischer Darstellung) erstellt worden, die den Umfang der zu erbringenden Ausgleichsleistungen bestimmt.

11. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus beschränken sich die gestalterischen Regelungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

Die Festsetzungen der Dachgestalt (Dachneigung, Dachform) orientieren sich weitgehend an den benachbarten Wohngebieten. Es wird das geneigte Dach (Satteldach) festgesetzt. Die zulässige Dachneigung des Satteldaches beträgt max. 45° und erlaubt damit eine sinnvolle Ausnutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke.

Zur Minimierung der Versiegelung wurde eine weitere Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Demzufolge sind für die auf den privaten Grundstücken zu befestigenden Flächen, wie Garagenzufahrten und Wege, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

¹ Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Schadstoffuntersuchungen auf einem Baugrundstück Passauer Straße / Tiroler Straße in Duisburg“, Altenberge, Juli 2005

² Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG für das Bauvorhaben an der Passauer Straße / Tiroler Straße in Duisburg“, Altenberge, September 2005

³ Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Abschlussbericht zu den Sanierungsarbeiten für das Bauvorhaben an der Passauer Straße / Tiroler Straße in Duisburg“, Altenberge, Dezember 2005

⁴ Grünkonzept Landschaftsarchitekten: „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2020 Passauer Straße in Duisburg-Buchholz“, Coesfeld März 2006

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist sichergestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Huckingen und wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation in der Tiroler Straße abgeführt.

Für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gilt nach § 51a Landeswassergesetz NW die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Laut vorliegendem Baugrundgutachten⁵ ist eine Regenwasserversickerung gem. ATV-Regelwerk auf den untersuchten Grundstücken möglich. Jedes Doppelhaus und das freistehende Einfamilienhaus erhalten jeweils eine separate Regenwasserversickerungsanlage in Form einer Rohrrigole.

13. Flächenbilanz

Fläche für Wohngebäude mit privaten Gärten	2.587 m ²	84 %
Private Verkehrsfläche	478 m ²	16 %
Gesamtfläche	3.065 m²	100 %

14. Kosten

Die Planungs- und Durchführungskosten für diesen Bebauungsplan gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers, der Markus-Bau GmbH. Die konkrete Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

⁵ Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Baugrundgutachten : Neubau von 13 EFH in 47249 Duisburg, Passauer Straße / Tiroler Straße“, Altenberge, Juli 2005

15. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd am 16.03.2006. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keinerlei Anregungen bzw. Wünsche und Vorstellungen hinsichtlich Änderungen der Planung vorgebracht. Der Planung wurde in der vorgestellten Form einhellig zugestimmt.

Teil B: Umweltbericht

16. Einleitung

16.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Süden des Stadtgebietes Duisburg im Ortsteil Buchholz. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Huckingen, Flur 17 einen Teilbereich des Flurstückes 246, sowie das Flurstück 1238. Es handelt es sich um eine von Wohnhäusern umgebene Rasenfläche, die von einigen Bäumen überstanden ist. Als ehemalige Gartenzone inzwischen abgebrochener Wohnhäuser besteht für diese Fläche bislang kein Baurecht.

Aufgrund der guten Lage in der Nähe von Naherholungsgebieten und der guten Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen ist der Planbereich für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet. Geplant ist die Bebauung der Fläche mit 3 Doppelhäusern und einem Einzelhaus, die sich um eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Pkws gruppieren. Die Grundstücke sind ca. 250 m² bis max. 600 m² groß.

16.2 Berücksichtigung von Umweltschutzziele und Umweltbelangen

Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt der Lärmschutz ein zu betrachtendes Umweltbelang dar. Die Anforderungen nach der TA Lärm und der DIN 18005 bezüglich Gewerbelärm sind zu überprüfen. Weiterhin sind mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet, die aus dem Betrieb des nördlich gelegenen Krematoriums resultieren, zu prüfen. Diese Aspekte fließen in die Bewertung des Ist-Zustandes der Schutzgüter Mensch und Luft/Klima später ein. Die Prüfung anderer aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigende Belange ist nicht erforderlich.

Bodenschutz/Altlasten

Ein weiterer zu untersuchender Umweltbelang ist die eventuelle Belastung durch Altstandorte und Altablagerungen im Plangebiet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Rasenfläche, die zu den Gärten inzwischen abgebrochener Wohnhäuser gehörte. Es wurden Aufschüttungen und Altlasten festgestellt. Die Sanierung der Altlasten ist zwischenzeitlich bereits erfolgt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. In den Umweltbericht wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Die hierin dargelegten Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die dazu nötigen Maßnahmen werden später in diesem Umweltbericht ermittelt und konkretisiert. Dieser Aspekt fließt in die Bewertung des Ist-Zustandes der Schutzgüter Tier und Pflanzen / des Zustandes nach Durchführung der Planung später ein.

Wasserschutz

§ 51a LWG legt fest, das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem, 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, [...] vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind. Dieser Aspekt fließt in die Bewertung des Zustandes des Schutzgutes Wasser nach Durchführung der Planung später ein. Weitere wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange sind nicht zu überprüfen.

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP 99 für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Duisburg in der aktuellen Fassung von 1994 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

Landschaftsplan

Festsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.

16.3 Verwendete Daten, Unterlagen und Informationen

1. Stellungnahmen der beteiligten Behörden im Rahmen des „Scopings“ - Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB:

- Untere Landschaftsbehörde, Schreiben vom 05.09.2005
- Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 17.08.2005
- Staatliches Umweltamt Duisburg, Schreiben vom 04.08.2005
- Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 22.07.2005
- Institut für Wasserbau, Hochwasser, Gewässerschutz und städtische Grundstückssanierung, Schreiben vom 18.07.2005
- Staatliches Forstamt, Schreiben vom 13.07.2005

2. Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf, 1999

3. Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg, 1994
4. Landschaftsplan
5. Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Schadstoffuntersuchungen auf einem Baugrundstück Passauer Straße / Tiroler Straße in Duisburg“, Altenberge, Juli 2005
6. Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG für das Bauvorhaben an der Passauer Straße / Tiroler Straße in Duisburg“, Altenberge, September 2005
7. Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Abschlussbericht zu den Sanierungsarbeiten für das Bauvorhaben an der Passauer Straße / Tiroler Straße in Duisburg“, Altenberge, Dezember 2005
8. Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Baugrundgutachten : Neubau von 13 EFH in 47249 Duisburg, Passauer Straße / Tiroler Straße“, Altenberge, Juli 2005
9. Grünkonzept Landschaftsarchitekten, „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2020 in Duisburg-Buchholz“, Coesfeld, März 2006

17. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

17.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet sowie im Einflussbereich der Planung

17.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist Teil eines großen Wohngebietes, welches eine durchweg gute Wohnqualität aufweist. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes hat das Staatliche Umweltamt Duisburg die Anforderungen nach der TA Lärm und der DIN 18005 (in Bezug auf Gewerbelärm) geprüft und keine Gefährdung des Menschen nachweisen können. Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten ist eine immissionsseitige Einwirkung des auf dem nördlichen Friedhofgelände betriebenen Krematoriums auf das Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Die Prüfung anderer Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde für nicht erforderlich gehalten.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hatte in der Vergangenheit und hat auch z.Zt. keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen. Als brachliegende Gartenzone war es nicht öffentlich zugänglich. Das umgebende Wohngebiet ist hauptsächlich geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit eigener Gartennutzung. Nördlich des Wohngebietes befindet sich ein großes Friedhofgelände, welches als Grünfläche der Erholung dient. Flächen mit Erholungs- und Freizeitfunktion sind in der Nähe des Wohngebietes somit genügend vorhanden.

Im Plangebiet waren Altlasten vorhanden. Die kontaminierten Böden (Auffüllungsschicht und Oberboden) sind komplett abgetragen und ordnungsgemäß extern ver-

wertet worden. Die Wiederauffüllung des Geländes mit externen Böden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist noch nicht erfolgt. Eine Gefährdung für den Menschen ist nicht gegeben.

17.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind keine natur- und landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen bzw. Gebietsausweisungen vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines FFH- / Vogelschutzgebietes. Wald im Sinne des Gesetzes ist ebenfalls nicht betroffen.

Die Nutzung- und Biotoptypen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden in einem Bestandsplan⁶ zeichnerisch dargestellt: Der größte Teil der Fläche ist geprägt durch strukturarme Gartenflächen, überwiegend Rasen. Teilbereiche der Fläche sind durch Zufahrten und Gebäude versiegelt. Außerdem sind einige Laubbäume vorhanden, von denen zwei Platanen im Ostteil der Fläche nach Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg erhaltenswert sind.

17.1.3 Schutzgut Boden

Es wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen, bezogen auf die gesamte Fläche der ehemaligen Wohnhäuser, durchgeführt, ein Sanierungsplan aufgestellt sowie ein Abschlussbericht zu den bereits erfolgten Sanierungsarbeiten verfasst⁷. Bei den Untersuchungen wurden sowohl im Oberboden als auch in der unterlagernden Auffüllungsschicht erhöhte Schadstoffgehalte (PAK und Schwermetalle) angetroffen. In Teilbereichen der Untersuchungsfläche unterschritten die Schadstoffgehalte im ca. 0,0 – 0,3 m mächtigen Oberboden sowohl die Prüfwerte BBodSchV für Kinderspielflächen als auch für Nutzgärten (Zuordnung LAGA: Z1.2). In der darunter liegenden ca. 1,0 m mächtigen Auffüllungsschicht überschritten die Schadstoffgehalte die Prüfwerte BBodSchV für Kinderspielflächen als auch für Nutzgärten (Zuordnung LAGA: > Z2).

⁶ Grünkonzept Landschaftsarchitekten: „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2020 Passauer Straße in Duisburg-Buchholz“, Coesfeld März 2006

⁷ Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Schadstoffuntersuchungen auf einem Baugrundstück Passauer Straße / Tiroler Straße in Duisburg“, Altenberge, Juli 2005

⁷ Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG für das Bauvorhaben an der Passauer Straße / Tiroler Straße in Duisburg“, Altenberge, September 2005

⁷ Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Abschlussbericht zu den Sanierungsarbeiten für das Bauvorhaben an der Passauer Straße / Tiroler Straße in Duisburg“, Altenberge, Dezember 2005

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- Aushub und Entsorgung des Oberbodens in einem Teilbereich.
- Abtrag und Entsorgung der obersten 10 cm des Oberbodens in einem anderen Teilbereich. Aufmietung und erneute Untersuchung des restlichen Oberbodens.
- Aushub und Entsorgung der kompletten belasteten Auffüllungsschicht.
- Aushub der Ascheschicht in einem Teilbereich und Verwertung des Materials im Rahmen der Errichtung der Baustraße.
- Gutachterliche Begleitung der Sanierungsarbeiten.
- Entnahme von Bodenproben von der freigelegten Bodenoberfläche zum Nachweis einer ausreichenden Sanierung.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Boden ist nicht mehr gegeben.

17.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines Gebietes mit Grundwasservorkommen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Grundwasser ist erst in einer Tiefe von > 6,0 m anzutreffen.

17.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet und seine Umgebung ist aufgrund seiner Struktur (lockere Bebauung) dem Stadtrandklima zuzuordnen: Leichte Dämpfung der Klimaelemente, z.T. deutlicher Einfluss der Stadt, zum großen Teil noch positives Bioklima. Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten ist eine immissionsseitige Einwirkung des auf dem nördlichen Friedhofgelände betriebenen Krematoriums auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

17.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet und seine Umgebung ist Teil des Siedlungsraumes und hat daher keine Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

17.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nach heutigem Wissensstand nicht vorhanden.

17.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

17.2.1 Schutzgut Mensch

Die Aktivierung der Brachfläche durch die geplante Nutzung als Wohnbaufläche für 7 Einfamilienhäuser führt zu einer Zunahme an Verkehr.

Bei einem angenommenen Motorisierungsgrad von 1,5 Pkw pro neuer Wohneinheit im Plangebiet ist an zusätzlichem Verkehr $7 \times 1,5 = 10,5$; bei 4 Fahrten pro Tag und Pkw: $4 \times 10,5 = 42$ Pkw DTV; pro Stunde: $42 \times 0,1 = 4,2$ Fahrten pro Stunde zu erwarten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist demnach als vernachlässigbar einzustufen.

Die Sanierung der vorgefundenen Altlasten ist bereits erfolgt. Die laut Sanierungsplan noch ausstehenden Maßnahmen werden im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt. Dies sind:

- Auftrag von sauberem Füllboden.
- Auftrag einer kulturfähigen Oberbodenschicht.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Die laut Sanierungsplan noch durchzuführenden Maßnahmen werden unter der Rubrik „Hinweise“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

17.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Zustand des Plangebietes nach Durchführung der Planung wurde in einem Plan⁸ zeichnerisch dargestellt: Die heutige Vegetation der Freifläche wird, bis auf die beiden Platanen entfernt; ehemals unversiegelte Flächen werden versiegelt. Die Schutzgüter Tier und Pflanzen werden in ihrem Lebensraum beeinträchtigt.

⁸ Grünkonzept Landschaftsarchitekten: „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2020 Passauer Straße in Duisburg-Buchholz“, Coesfeld März 2006

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Der o.g. Verlust wird in erster Linie durch eine Ausgleichszahlungen in das Öko-Pool der Stadt Duisburg ausgeglichen. Die Details hierzu werden im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Duisburg und dem Vorhabenträger geregelt. Als Maßnahmen im Plangebiet gilt der Erhalt der beiden Platanen. Weitere interne Minderungsmaßnahmen sind nicht möglich. Das Kapitel 13.2.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung geht näher auf diesen Punkt ein.

17.2.3 Schutzgut Boden

Die Sanierung der vorgefundenen Altlasten ist bereits erfolgt. Die laut Sanierungsplan noch ausstehenden Maßnahmen werden im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt. Dies sind:

- Auftrag von sauberem Füllboden.
- Auftrag einer kulturfähigen Oberbodenschicht.

Infolge der geplanten Bebauung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Die laut Sanierungsplan noch durchzuführenden Maßnahmen werden unter der Rubrik „Hinweise“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als textliche Festsetzung aufgenommen: Zur Minderung der Versiegelung sind ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt und Kunststoff nicht zulässig. Stellplätze sind in Rasenschotter oder Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen anzulegen.

17.2.4 Schutzgut Wasser

Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung wurden von der Unteren und Oberen Wasserbehörde nicht geltend gemacht. Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens wird das Schutzgut Wasser jedoch beeinträchtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Huckingen und wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwassers wird über die öffentliche Kanalisation in der Tiroler Straße abgeführt.

Für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gilt nach § 51a Landeswassergesetz NW die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Das Regenwasser kann auf den Grundstücken versickert werden. Hierzu sind pro Doppelhaus und Einzelhaus eine separate Rohrigole anzulegen. Nach den durchgeführten geohydraulischen Berechnungen⁹ ist pro Doppelhaus ein Speichervolumen von ca. $V_{\text{Wasser}} = 2 \text{ m}^3$ erforderlich. Das notwendige Gesamtvolumen der Anlage, welches sich unter Berücksichtigung der Rigolen-Kiesfüllung mit einem Speicherkoeffizienten von $s = 0,35$ ergibt, beträgt ca. $V_{\text{ges.}} = 5,3 \text{ m}^3$. Um das notwendige Gesamtvolumen sicherzustellen, kann eine Rigole mit z.B. folgender Dimension zur Ausführung kommen: Rigolenlänge: 7,5 m / Rigolenbreite: 1,0 m / Rigolenhöhe: 0,7 m. Für das freistehende Einfamilienhaus ist ein Speichervolumen von ca. $V_{\text{Wasser}} = 1,14 \text{ m}^3$ erforderlich. Das notwendige Gesamtvolumen der Anlage, welches sich unter Berücksichtigung der Rigolen-Kiesfüllung mit einem Speicherkoeffizienten von $s = 0,35$ ergibt, beträgt ca. $V_{\text{ges.}} = 3 \text{ m}^3$. Um das notwendige Gesamtvolumen sicherzustellen, kann eine Rigole mit z.B. folgender Dimension zur Ausführung kommen: Rigolenlänge: 3,0 m / Rigolenbreite: 1,0 m / Rigolenhöhe: 0,7 m.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:
Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Außerdem wird als textliche Festsetzung aufgenommen: Zur Minderung der Versiegelung sind ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt und Kunststoff nicht zulässig. Stellplätze sind in Rasenschotter oder Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen anzulegen.

Diese Festsetzungen dienen dem sachgerechten Umgang mit Abwässern.

Darüber hinaus werden vom Vorhabenträger zur Reduzierung des Abwasseranfalls Toilettenspülungen mit Spartasten versehen. Zudem kann als Sonderwunsch der zukünftigen Bewohner eine Regenwassernutzung innerhalb der Gebäude ermöglicht werden.

⁹ Dipl.-Geol. Thomas Kellner: „Baugrundgutachten : Neubau von 13 EFH in 47249 Duisburg, Passauer Straße / Tirofer Straße“, Altenberge, Juli 2005

17.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Versiegelung und Überbauung beeinflusst das Mikroklima weiter negativ. Die Temperatur wird erhöht. Vegetation, die Stäube bindet, wird teilweise entfernt. Da das Baugebiet aber bereits schon heute dem Stadtrandklima zugeordnet wird, ist die Beeinträchtigung als gering einzustufen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Als Maßnahmen im Plangebiet gilt der Erhalt der beiden Platanen. Es werden Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,3 festgesetzt, was bedeutet, dass maximal 40 % bzw. bei 2 Grundstücken lediglich 30 % des jeweiligen Grundstückes bebaut werden dürfen. Außerdem sind Stellplätze in Rasenschotter oder Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen anzulegen. Zur Minderung der Versiegelung sind ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt und Kunststoff nicht zulässig.

Darüber hinaus wird der Vorhabenträger durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen für sein Bauvorhaben ein Energiezertifikat ausstellen, das sich inhaltlich an dem so genannten „Energiepass“ orientiert. Sollte während der Bauphase der „Energiepass“ rechtlich verbindlich werden, wird das Energiezertifikat durch den „Energiepass“ ersetzt. Alle geplanten Häuser werden aufgrund überdurchschnittlicher Dämmwerte die Energieeffizienzklasse B erreichen und liegen unter den nach der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) zulässigen Maximalwerten. Sofern sich eine entsprechende Nachfrage ergeben sollte, kann mit entsprechendem baulichen Aufwand unter Einsatz moderner Solartechnik die Energieeffizienzklasse A erreicht werden. Als Sonderwunsch ist auch die Nutzung von Erdwärme möglich.

17.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft spielt im Plangebiet und seiner direkten Umgebung keine Rolle. Hier kann nicht von einer Beeinträchtigung durch die Planung gesprochen werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

-keine-

17.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind nach heutigem Wissenstand keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

-keine-

17.2.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung¹⁰

Die Intensität von Bestandsaufnahme und Bewertung hängt im Wesentlichen von der Bedeutung des Bearbeitungsgebietes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab.

Da keine für Naturschutz und Landschaftspflege hochwertigen Flächen betroffen sind, ist es ausreichend ein vereinfachtes Bewertungsverfahren¹¹ anzuwenden. Mit Hilfe dieses Bewertungsverfahrens können Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz getroffen werden.

Der Wert des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege wird auf der Grundlage von Nutzungs-/Biotoptypen erfasst. Die Biotoptypen sind in der Wertliste geordnet nach Biotop- und Nutzungstypen vorgegeben, ihnen ist jeweils ein fester Grundwert (Wertfaktor/Wertstufe) zugeordnet. Er kann mit Hilfe von Korrekturfaktoren nach oben oder unten modifiziert werden.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung werden im Bestandsplan dargestellt. Die Inhalte des Städtebaulichen Entwurfes führen zu einer neuen Verteilung von Biotoptypen, die im Entwurfsplan dargestellt werden.

In den nachfolgenden Tabellen (siehe nächste Seite) wird der Ist-Zustand (Fläche vorher) und der Zustand gem. dem Städtebaulichen Entwurf (Fläche nachher) bewertet, indem jede Fläche einem oder auch mehreren der Biotoptypen aus der Wertliste zugeordnet wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine reine Wohnnutzung vor. Durch die Bebauung und die Erschließung sowie die Nebenflächen (z.B. Garagen, Terrassen) gehen überwiegend strukturarme Gartenflächen verloren. Die beiden vorhandenen Platanen bleiben erhalten.

¹⁰Grünkonzept Landschaftsarchitekten: „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2020 Passauer Straße in Duisburg-Buchholz“, Coesfeld März 2006

¹¹Landesregierung Nordrhein-Westfalen: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft; Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, 1996

In der Gesamtbilanz ergibt sich dann durch die Subtraktion des Gesamtflächenwertes vorher und nachher eine positive bzw. negative Biotopwertdifferenz. Sie stellt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation dar, d.h. sie verdeutlicht, inwieweit dem zu erwartenden Eingriffen eine Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen summarisch gegenübersteht. Der Eingriff ist erst dann voll kompensiert, wenn die Bilanz neutral ausfällt.

Aus den Gesamtbiotopwerten des Plangebietes vor (Fläche vorher: 7.081) und nach (Fläche nachher: 6.708) dem Eingriff errechnet sich eine Biotopwertdifferenz von 373 Punkten. Diese Punktedifferenz ist außerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Kann keine Kompensationsfläche bereitgestellt werden, so ist über die Zahlung eines Geldbetrages (vorläufige Ermittlung lt. Stadt Duisburg, ULB: 3,33 Euro pro Wertpunkt = 1.242,09 Euro) ein Ablöseantrag zu stellen.

Bilanzierungstabellen:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
8.2	Einzelbäume	328	8	0,5	4,0	1.312
8.2	Einzelbäume, zu erhalten	468	8	1,0	8,0	3.744
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.021	2,0	0,5	1,0	2.021
2.1	Straßenränder, Bankette	4	2,0	0,5	1,0	4
1.1	Versiegelte Flächen	244	0	0,5	0,0	0
Größe des Bearbeitungsgebietes:		3.065				
Gesamflächenwert A:						7.081

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des VBB							
1	2	3		4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche		Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
		%	m ²				
8.2	Einzelbäume, Bestand		468	8	1,0	8,0	3.744
4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	60/70	1360	2	1,0	2,0	2.720
1.1	Versiegelte Fläche	40/30	749	0	1,0	0,0	0
1.1	teilversiegelte Fläche (Straße)		488	0,5	1,0	0,5	244
Größe des Bearbeitungsgebietes		3065					
Gesamflächenwert B:						6.708	

C. Gesamtbilanz: (Gesamflächenwert B - Gesamflächenwert A)						./- 373
---	--	--	--	--	--	----------------

18. Prüfung von Planungsalternativen

18.1 Standortbegründung für das Vorhaben

Die geplante Nutzung einer ehemaligen Gartenzone für Wohnzwecke stellt einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zum Freiraum- und Landschaftsschutz dar. Die hier in Anspruch genommene Fläche ist Teil des gewachsenen Siedlungsraumes, von Siedlungsnutzung umschlossen und liegt in räumlicher Nähe zum Versorgungsbereich des Stadtteils Buchholz.

Das Plangebiet wies in Teilbereichen Aufschüttungen mit Altlastenvorkommen auf. Im Zuge der Überplanung der Fläche wurde die Sanierung der Flächen entsprechend der Angaben des Sanierungsplans durchgeführt. Mit der Aufbereitung und Wiedernutzbarmachung der Fläche hat sich die Umweltsituation hinsichtlich des Altlastenvorkommens verbessert.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erhaltung zweier schützenswerter Platanen im Plangebiet vor.

18.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit zu Wohnzwecken als Gartenzone genutzt. Es ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Allen Wohngebäuden in der näheren Umgebung sind eigene oder gemeinschaftlich genutzte Gärten und Freiflächen zugeordnet. Ein weiterer Bedarf an Freiflächen besteht in diesem Wohngebiet nicht.

Die Fläche verfügt über sehr günstige Eigenschaften für eine wohnbauliche Nutzung. Die Nähe zum Versorgungsbereich des Stadtteiles Buchholz sowie die Nähe zu den innerstädtischen Grünflächen Waldfriedhof und Rehwiesen, zum Erholungspark Biegerhof und zur „Duisburger Seenplatte“ spricht für eine Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes. Auch die Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Krankenhäuser sowie die Duisburger Innenstadt (ca. 4 km) ist als sehr gut zu bezeichnen.

Der Flächennutzungsplan sieht die Fläche für die Nutzung als Wohnbaufläche (W) vor. Im GEP 99 für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Aus den aufgeführten Gründen gibt es zur geplanten wohnbaulichen Entwicklung für das Plangebiet keine alternative Planungsoption.

18.3 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Das Plangebiet ist lediglich 3.065 m² groß. Die Anordnung der Gebäude, der Gärten und der Erschließungsstraße unter Berücksichtigung der Erhaltung der beiden Platanen stellt in der vorliegenden Form die Optimierung hinsichtlich einer wohnbaulichen Nutzung an dieser Stelle dar.

18.4 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin sich selbst überlassen sein. Die Altlasten wären nicht saniert worden. Es würde sich eine Ruderalvegetation entwickeln.

19. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)

Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung eines Bauleitplanes ergeben sind nach § 4c der neuen BauGB von der Gemeinde zu überwachen, damit unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen rechtzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Der Umweltbericht nennt und beschreibt die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen für den untersuchten Bauleitplan.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring) sind nicht vorgesehen, da keine gravierenden Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Inanspruchnahme brachliegender Gartenflächen durch Wohnbebauung und der damit einhergehende Freiflächenverlust sowie Bodenversiegelung werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Hier ist lediglich sicherzustellen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden.

20. Zusammenfassung

Auf einer ca. 3.065 m² großen, brachliegenden Gartenfläche sollen 7 Einfamilienhäuser mit zugehörigen Gärten und einer privaten Stichstraße mit Pkw-Wendemöglichkeit errichtet werden.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass nahezu alle Schutzgüter beeinträchtigt werden. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen möglich. Der Investor schließt mit der Stadt Duisburg einen Durchführungsvertrag bezüglich der externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. der zu leistenden Ausgleichszahlungen ab.

Die Planung leistet einen Beitrag zur städtebaulichen Innenentwicklung und stärkt den Wohnstandort Duisburg-Buchholz. Sie entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Duisburg.

Dortmund, 15. August 2006

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ (0231) 55 71 14 -0 - ✉ (0231) 55 71 14 -99
E-Mail: planquadrat.dortmund@t-online.de

Diese Begründung gehört zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2020
- Passauer Straße .

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 15.12.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Linne

