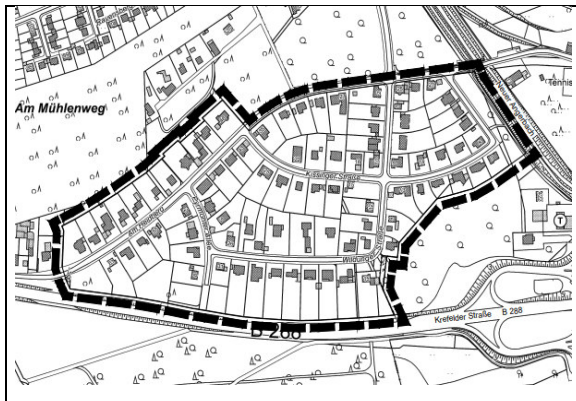


Begründung zum Bebauungsplan Nr.1263 – Ungelsheim – „ Am Heidberg“

für einen Bereich zwischen der Straße "Am Heidberg im Norden einschließlich der nördlich der Straße gelegenen Grundstücke von Haus Nr. 46 bis Haus Nr.66 und der Krefelder Straße im Süden, im Osten begrenzt durch den Neuen Angerbach



Stadt Duisburg

Amt für
Stadtentwicklung und Projektmanagement
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Stand: Oktober 2022
Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

1.2 Anlass sowie Ziele und zwecke der Planung

1.3 Bestehendes Planungsrecht

1.4 Planverfahren

2 Vorgaben und Bindungen

3 Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation im Planbereich und der Umgebung

4 Darstellung und Begründung der Festsetzungen

5 Umweltbelange

5.1 Altstandorte / Altlasten

5.2 Verkehrslärm der B 288 / A 524

5.3 Natur und Landschaft

5.4 Wasser / Wasserwirtschaft

6 Gender Mainstreaming

7. Kosten und Rückeinnahmen

8. Darstellung des Bebauungsplanverfahrens / Abwägungsprozesses

9. Gutachten

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Duisburg Süd, im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Ungelsheim.

Der Bebauungsplan umfasst den Bereich zwischen der Straße „Am Hedberg“ im Norden, der Krefelder Straße (B 288) im Süden und dem Neuen Angerbach im Osten.

1.2 Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem Bereich des Bebauungsplanes handelt es sich um das nahezu komplette Villenviertel „Am Hedberg“, das in seiner städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen ist.

Bauvorhaben zur Errichtung kleinerer Häuser auf kleineren Grundstücken, die eine Veränderung des erhaltenswerten Villencharakters im Plangebiet zur Folge gehabt hätten oder haben könnten waren Anlass der Planung.

Oberstes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen baulichen Villen- und Grundstücksstruktur sowie der derzeitigen Siedlungsdichte und zugleich die Verhinderung einer städtebaulichen unkontrollierten baulichen Nachverdichtung.

Zur Umsetzung dieser Ziele sollen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Es sollen nur Einzelhäuser zulässig sein
- Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden je Quadratmeter Grundstücksfläche
- Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Es handelt sich um einen bebauten Innenbereich gem. § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), dessen nähere Umgebung der Eigenart eines Reinen Wohngebietes gem. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

1.4 Planverfahren

Vor dem Hintergrund der unter Punkt 1.2 genannten beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan, wird dieser im „vereinfachten Verfahren“ nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 BauGB besteht die Möglichkeit zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens, wenn sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht wesentlich ändert.

Dabei geht es, wie im vorliegenden Fall, im Wesentlichen um bestandssichernde Bebauungspläne, durch die nach § 34 BauGB mögliche Gebietsverschlechterungen oder – änderungen verhindert werden sollen.

Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht vorbereitet und begründet werden und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Diese Anwendungsvoraussetzungen sind für das vorliegende Bebauungsplanverfahren gegeben.

Das bedeutet u.a., dass gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB

- von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB,
- von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB und
- von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB

abgesehen werden kann und auch abgesehen werden soll.

2. Vorgaben und Bindungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1263 Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation im Planbereich und der Umgebung

Nutzungssituation innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst nahezu den gesamten Bereich des bestehenden Wohnquartiers „Am Heidberg“.

Im gesamten Plangebiet besteht eine ausgeprägte reine Wohnnutzung in der Form von freistehenden Einfamilienhäusern in unterschiedlicher und vielfältiger Architektur und Baugestaltung auf großzügigen Grundstücken.

Das Wohnquartier stellt sich als ein in sich zusammenhängendes und abgeschlossenes Villenviertel dar.

Durch die großen Grundstücke wurde die Entwicklung eines umfangreichen und wertvollen Baumbestandes, darunter viele prägende großkronige Bäume, ermöglicht. Hierdurch ergibt sich der Eindruck einer großen Parkanlage, in der sich die Wohnhäuser rücksichtsvoll und angemessen einbetten.

Nutzungssituation in der Umgebung

Das Wohnquartier ist von allen Seiten umgeben von ausgeprägten Wald- bzw. Freiflächen; im Westen, Norden und Osten von innerstädtischen Waldflächen und im Süden, jenseits der B288 von ländlichen Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Flächen sind weitestgehend Landschaftsschutzgebiet und zugleich Verbandsgrünfläche.

Die weitere umliegende Nutzung wird geprägt, im Norden durch die Wohnsiedlung Ungelsheim und das neue Wohnquartier im Angerbogen, im Westen in etwa 600 m bis 800 m Entfernung nördlich der B 288 durch weiträumige Industrieflächen und südlich der B 288 durch ausgeprägte landwirtschaftliche Flächen und dem dörflichen Ortsteil Serm.

Das Wohnquartier liegt unmittelbar nordwestlich des Kreuzungsbereiches der beiden Hauptverkehrsachsen B 8 und B 288 bzw. der entsprechenden Anschlussstelle.

4. Darstellung und Begründung der Festsetzungen

Das Wohnquartier „Am Heidberg“ wurde in ersten Ansätzen (nordöstliche Bereich) Ende der 30er Jahre auf landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant und erschlossen.

Ende der 40er Jahre und in den 50er Jahren vollzog sich der überwiegende Teil der Bebauung der Grundstücke; lediglich im äußersten westlichen Planbereich wurden in Abrundung des Wohngebietes einige Einfamilienhäuser erst in den 90er Jahren errichtet.

Das in seiner Entwicklung abgeschlossene Wohnquartier „Am Heidberg“ stellt sich von seinem Charakter her als hochwertiges, renommiertes „Villenviertel“ in einer attraktiven Stadtrandlage dar.

Auf entsprechend großzügigen Grundstücken bestehen freistehende, überwiegend eingeschossige und vereinzelt auch zweigeschossige Einfamilienhäuser bzw. Villen in hochwertiger und vielfältiger Architektur und Baugestaltung.

Die Struktur hinsichtlich der Grundstücksgrößen stellt sich wie folgt dar:

Etwa 30% der Grundstücke hat eine Größe unter 1000 qm, davon die Mehrzahl um die 800 qm. Die überwiegende Anzahl der Grundstücke, 50%, liegt bei einer Größe um ca. 1100 qm bis ca. 1500 qm. Etwa 20% haben eine Größe um die 1600 bis 2400 qm.

Hinsichtlich der Bebauungsdichte stellt sich der Planbereich, bis auf wenige Ausnahmen, mit einer Grundflächenzahl um 0.2 dar. D. h., lediglich um die 20 % des jeweiligen Grundstückes sind überbaut bzw. baulich genutzt.

Es handelt sich somit um eine, das Villenviertel prägende recht aufgelockerte und eine hohen Ansprüchen genügende qualitätsvolle Bau- bzw. Wohn- und Freiflächenstruktur. Städtebauliches Ziel ist, diese Struktur auf Dauer zu erhalten. Für die Stadt Duisburg und ihre Sozialstruktur sind auch Wohngebiete vorzuhalten, die nur von einem kleinen Teil der Bevölkerung nachgefragt werden.

In die städtebaulich charakteristische Bau- und Wohnstruktur wird in jüngster Zeit in ersten Ansätzen dahingehend eingegriffen, dass große Grundstücke aus privaten, wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus geteilt werden, um im Sinne einer lukrativen wirtschaftlichen Ausnutzung die Grundstücke mit weiteren Einfamilienhäusern, u.a. auch Doppelhäusern, zusätzlich bebauen zu können.

Diese Entwicklung steht der bestehenden Siedlungsstruktur in erheblichem Maße entgegen, da ein solcher Eingriff zu einer städtebaulich hier nicht gewünschten baulichen Verdichtung bzw. nicht gewollten Siedlungsdichte führt.

Um dieser baulichen Nachverdichtung entgegenzusteuern und den aufgelockerten Charakter dieses, hohen Ansprüchen genügenden Villenviertels zu erhalten, sollen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen werden:

- nur freistehende Einzelhäuser zulässig,
- Festsetzungen bzgl. der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden je Quadratmeter Grundstücksfläche sowie
- die örtlichen Verkehrsflächen.

Einzelhäuser

Hinsichtlich der Baustruktur sind in dem Wohnsiedlungsbereich „Am Heidberg“ ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern vorhanden. Diese aufgelockert, höchsten Ansprüchen genügende Einzelhausstruktur, soll im Bebauungsplan durch die Einzelhaus-Festsetzung auch künftig planungsrechtlich gesichert werden.

Maximale Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Die Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, wonach „die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt und somit die Nachverdichtung im Plangebiet gesteuert werden kann.

Bei einer solchen Steuerung ist beachten, dass je höher die - im Verhältnis zu den maximal zulässigen WE in Wohngebäuden – festgesetzte Grundstücksgröße ist, desto geringer ist die Nachverdichtung.

Wie bereits unter Punkt 1.2 dargelegt, ist neben dem Erhalt der großzügigen Einzelhausstruktur, das oberste städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes, eine unkontrollierte Nachverdichtung zu verhindern, gleichzeitig aber auch eine moderate, für dieses Villenviertel adäquate Nachverdichtung im Sinne einer marktorientierten Bodennutzung auf sehr großen Grundstücken zuzulassen.

Um für dieses Plangebiet, im Hinblick auf eine moderate Nachverdichtung, eine angemessene Festsetzung (max. Anzahl der WE in Wohngebäuden im Verhältnis zur Grundstücksgröße) treffen zu können, wurde im Juli 2019 eine Bestandsaufnahme bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten in den vorhandenen Wohngebäuden durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass ca. $\frac{3}{4}$ der im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude unabhängig von deren Grundstücksgröße lediglich über eine WE verfügen.

Aufgrund der zuvor beschriebenen vorhandenen Grundstücksgrößenstruktur im Plangebiet, erscheint es für dieses Villenviertel unter städtebaulichen Gesichtspunkten angemessen, die Festsetzung in der Weise zu treffen, dass maximal 1 WE je angefangene 800 m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Konkret bedeutet diese Festsetzung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

bis 800 m ² Grundstücksfläche	= 1 WE,
ab 801m ² - 1601 m ² Grundstücksfläche	= 2 WE,
und ab 1602 m ² - 2402 m ² Grundstücksfläche	= 3 WE zulässig sind.

Grundstücke über 2402 m², auf denen gemäß dieser Festsetzung 4 WE zulässig wären, existieren im Plangebiet nicht.

Ohne diese steuernde Festsetzung könnten nicht nur zusätzliche Wohngebäude, sondern auch eine übermäßige und unregelmäßige Anzahl von Wohnungen in Gebäuden insgesamt negative Auswirkungen auf die Siedlungsdichte, auf die bauliche Dichte und auf den Siedlungscharakter selbst auslösen.

Durch eine unregelmäßige Zulässigkeit von Wohnungen in Wohngebäuden („Einzelhäusern“) könnte sich, im extremsten Fall der Siedlungscharakter von einem bestehenden, sehr aufgelockerten „Einfamilienhausgebiet“ in ein verdichtetes „Mehrfamilienhausgebiet“ entwickeln. Es käme zu einer städtebaulichen Dichte, für die möglicherweise das Erschließungssystem ursprünglich nicht konzipiert war.

Auf den privaten Grundstücken bestehende Grün- bzw. Freiflächen würden durch ausgedehnte Anlagen für erforderliche Stellplätze und Garagen zunehmend in Anspruch genommen. Sowohl auf den betroffenen als auch benachbarten Grundstücken würde dies zwangsläufig zu Spannungen und erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

Die hier getroffenen Festsetzungen sichern in ihrer Kombination und durch ihr Ineinandergreifen den Erhalt der vorhandene, erhaltenswerten städtebaulichen Gestalt des Siedlungsbereiches. Sie sind zielführend für den Erhalt des besonderen, villenartigen, städtebaulichen Charakters des Wohnquartieres und gewährleisten somit die Einhaltung

der Zielsetzung des Bebauungsplanes, eine unkontrollierte bauliche Nachverdichtung künftig zu verhindern.

Örtliche Verkehrsflächen

Die der inneren Erschließung des Plangebietes dienenden örtlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem gegenwärtigen Ausbaustand festgesetzt.

Begründung und Gesamtabwägung der Festsetzungen

Im Rahmen der städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen und der Vorsorgemaßnahmen für den Siedlungsbereich wird der Erhalt der vorhandenen, villenartigen Bau- und Grundstücksstruktur sowie der Erhalt der vorhandenen Siedlungsdichte einer nachverdichtenden Bebauung vorgezogen.

Eine Öffnung des Siedlungsbereiches zugunsten einer kleinteiligen Grundstücksstruktur für zusätzliche Wohngebäude und eine Nichtbegrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden würde zu einer höheren Siedlungsdichte und Bebauungsdichte führen und somit zwangsläufig zu erheblichen Spannungen und Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldqualität.

Eine solche Entwicklung, die städtebaulich weder gewünscht noch vertretbar ist und die im Hinblick auf die ursprüngliche klar ablesbare Planungskonzeption weder beabsichtigt noch absehbar war, gilt es zu verhindern und zu steuern. Es ist deshalb geboten, den Bebauungsplan im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufzustellen und die Ausnutzung der Grundstücke der Situation angemessen zu begrenzen.

Hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gilt es, die für das Wohnquartier bestehende sozial stabile und gehobene Bewohnerstruktur zu erhalten und dem Bedürfnis dieser Bevölkerungsgruppe mit ihren hohen wohnkulturellen Ansprüchen zu entsprechen.

Durch die hochwertige Bebauung oder Bebauungsmöglichkeit auf den großzügigen Grundstücken mit hoher Grün- bzw. Freiraumqualität in attraktiver Stadtrandlage können im Rahmen natürlicher Eigentumsfluktuation verstärkt Wohnwünsche von Bevölkerungsgruppen befriedigt werden, die größere Baugrundstücke mit oder zum Zwecke aufwendiger und hochwertiger Bebauung nachfragen. Durch die Berücksichtigung "kapitalkräftiger Haushalte" wird der Erkenntnis Rechnung getragen, dass die Stadt Duisburg mit der vorliegenden Planung ein Marktsegment sichert, welches gesamtstädtisch betrachtet unterversorgt ist und das für die ausgewogene Sozialstruktur der Gesamtstadt wichtig ist.

Gegen eine dichte Bebauung in Kombination mit kleineren Grundstücken spricht dem gegenüber das bereits vorhandene, breit gefächerte Angebot in diesem Marktsegment in vielen Bereichen des Stadtgebietes.

In der Abwägung der privaten Belange nach weiterer Verdichtung und besserer wirtschaftlicher Nutzung der Grundstücke einerseits und der öffentlichen Belange nach einem angemessenen Erhalt der städtebaulichen Bau- und Grundstücksstruktur und der Siedlungsdichte andererseits, hat der Erhalt und die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Wohn- und Freiraumqualität Vorrang vor den Verwertungsinteressen nur einzelner Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksinteressenten.

Ein Verzicht auf eine Nachverdichtung und die geplante Nutzungseinschränkung kann den Grundstückseigentümern zugemutet werden, da sie ihre Grundstücke in der bisherigen Qualität weiter nutzen können, bei einem Verkauf großer Grundstücke mit gehobener freistehender Einzelhausbebauung der Bodenwert durch die Nutzungseinschränkung kaum beeinträchtigt wird und insgesamt der Erhalt der städtebaulichen Wohn- und Freiraumqualität nicht nur im großen öffentlichen Interesse, sondern auch in ihrem privaten Interesse liegen dürfte.

5. Umweltbelange/ Umweltrelevante Belange

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Durch ihn wird kein neues Baurecht geschaffen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, so dass u. a. von der Durchführung der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Hierzu wird auf den Punkt 1.4 der Begründung verwiesen.

Die Entbehrlichkeit der Umweltprüfung hat allerdings nur zur Folge, dass die im Zusammenhang mit der Umweltprüfung stehenden besonderen verfahrensrechtlichen Anforderungen nicht gelten. Dennoch sind die materiellen Anforderungen insbesondere an die Abwägung zu beachten, mithin auch die Prüfung, welche umweltrelevanten Belange im jeweiligen Einzelfall betroffen sind, wie sie zu bewerten sind und ob sie ggf. im Interesse der Planziele zurückgesetzt werden können.

5.1 Altstandorte / Altlasten

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der Grundstücke Am Heidberg 46 bis 52 sowie im Bereich der Grundstücke Wildunger Straße 17 bis 21 die beiden Altablagerungen AA0747 bzw. AA 0746, die 2022 im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes einer Gefährdungsabschätzung sowie einer Bodenluftuntersuchung unterzogen wurden.

Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung hat sich für beide Altablagerungen nicht bestätigt (nähere Details sind dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung zu entnehmen).

Im Hinblick auf die sensible Nutzung der untersuchten Flächen mit Hausgärten besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Auflagen bei etwaigen Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken müssen nicht erteilt werden (siehe Hinweis Nr. 2 im Bebauungsplan).

5.2 Verkehrslärm der B 288 / A 524

Bezüglich des Verkehrslärms der B 288 / A524 wurden im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der B 288 zur Bundesautobahn A 524 zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt.

Dieser einfache Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen erzeugen auf die bestehende bodenrechtliche Nutzungssituation keine Auswirkungen, die eine entscheidungsrelevante Lärmbetrachtung erforderlich machen würde. Auf eine konkrete Lärmuntersuchung kann somit im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden.

5.3 Natur und Landschaft

Im Plangebiet bestehen entlang der B 288 zwischen Pyrmonter Allee und Am Heidberg drei unbebaute Grundstückspartellen, auf denen alter Baumbestand vorhanden ist.

Diese Grundstücke können auch künftig keiner Wohnbebauung zugeführt werden, da zum einen ein erheblicher Teil dieser Grundstücke nach dem Ausbau der B 288 zur A 524 innerhalb der dann zu berücksichtigenden „40 m Anbauverbotszone für Hochbauten jeglicher Art entlang von Bundesautobahnen“ liegt.

Auch auf dem außerhalb der Anbauverbotszone liegenden Hintergelände dieser Grundstücke wäre aufgrund fehlender baulicher Vorprägung nach den für diesen einfachen Bebauungsplan geltenden Zulässigkeitskriterien von Vorhaben gem. § 34 oder § 35 BauGB eine Bebauung nicht genehmigungsfähig. Infolgedessen ist künftig mit keinerlei Eingriffen in Natur und Landschaft künftig zu rechnen. Ein landschaftspflegerischer Beitrag ist somit nicht erforderlich.

5.4 Wasser / Wasserwirtschaft

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlagen Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaerer Werth der Stadtwerke Duisburg AG (Wasserwerksbetreiber).

Durch den Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen werden die Belange des Trinkwasserschutzes nicht unmittelbar berührt, da es sich hier um ein bestehendes Wohngebiet handelt und der Bebauungsplan nur zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen baulichen Villen- und Grundstücksstruktur sowie der derzeitigen Siedlungsdichte und zugleich zur Verhinderung einer städtebaulichen unkontrollierten baulichen Nachverdichtung aufgestellt wird.

Dennoch bedarf es zum Beispiel bei baulichen Erweiterungen, Umbauten oder Neuerrichtungen der strikten Beachtung der Schutzonenverordnung Bockum und der übrigen Gesetze und Vorschriften zum Schutze des Grundwassers.

Die entsprechende Wasserschutzzone WIII A wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Auf die Beachtung der Schutzonenverordnung sowie der maßgeblichen übrigen Vorschriften wird darüber hinaus im Bebauungsplan hingewiesen.

5.5 Artenschutz

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen bestandssichernden Bebauungsplan. Durch ihn wird kein neues Baurecht geschaffen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass im gesamten Planbereich kurz- bis mittelfristig keine Bautätigkeiten erfolgen werden.

Insofern wird durch den Bebauungsplan an sich nicht gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen.

Aufgrund dieser Sachlage wird im Zuge dieses Aufstellungsverfahrens auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet. Letztere ist erst dann verpflichtend, wenn es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Realisierung konkreter Bauvorhaben tatsächlich kommt.

Im Bebauungsplan wird dementsprechend der Hinweis aufgenommen, dass vor der Realisierung von etwaigen, zukünftigen Baumaßnahmen im Plangebiet seitens des jeweiligen Bauherrn eine artenschutzrechtliche Prüfung nach BNatSchG vorzulegen ist. Diese Vorgehensweise deckt sich mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 30.01.2009 zu dieser Thematik.

Darin heißt es u.a.: "Allen Zugriffsverboten (des § 44 BNatSchG) gemeinsam ist, dass gegen sie regelmäßig nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden kann. Die Aufstellung von Bebauungsplänen als solche stellt jedoch grundsätzlich keine Handlung

dar, die einen der genannten Verbotstatbestände erfüllen kann. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt vielmehr erst dann in Betracht, wenn in Umsetzung des Bebauungsplanes konkrete Bauvorhaben realisiert werden sollen.“

6. Gender Mainstreaming

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

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Aspekte Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit (Siedlungsstruktur

- Mobilität,
- Freiraumangebot,
- Wohnen,
- Sicherheit,
- Partizipation und Repräsentanz.

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

7. Kosten und Rückeinnahmen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist weder mit Kosten noch mit Rückeinnahmen zu rechnen.

8. Darstellung des Bebauungsplanverfahrens / Abwägungsprozesses

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt hat mit der DS 20 – 1283 am 14.06.2021 die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1263 – Ungelsheim – „Am Heidberg“ beschlossen.

Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung erfolgte parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **11.10.2021 bis 26.11.2021**.

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

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

Vorgebrachte Stellungnahmen:

1. Es wurde angezweifelt, dass für künftige Genehmigungsverfahren sichergestellt ist, dass mit den vorhandenen Schallschutzanlagen ein ausreichender Schallschutz vorhanden ist.
2. Es wurde angeregt, einen Hinweis zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.
3. Es wurde angeregt, zusätzliche textliche Festsetzungen bzgl. des Baumbestandes und des Erhalts sonstiger begrünter Flächen in den Bebauungsplan aufzunehmen.
4. Es wurde angeregt, den in Kapitel 5.5 der Begründung im Zusammenhang mit den geltenden Zugriffsverboten des Bundesnaturschutzgesetzes fälschlicherweise genannten § 42 in § 44 (1) zu korrigieren.
5. Es wurde angeregt darauf zu achten, dass der östliche Bereich der an den Angerbach grenzt, nicht bebaut wird.
6. Es wurde angeregt, das Thema Altstandorte / Altlasten im Bebauungsplanverfahren abzuhandeln und für die sich im Plangebiet

befindenden Altablagerungen AA0746 und AA0747 eine Gefährdungsabschätzung und Bodenluftuntersuchung durchführen zu lassen.

7. Es wurde angeregt, zum Schutz der sich im südlichen Plangebiet (entlang der B 288) befindenden Baum- und Gehölzbestände, diese im Bebauungsplan als „Wald“ festzusetzen.

Ergebnisse der Prüfung:

Zu 1.: Die Planfeststellung zum Ausbau der B 288 / A 524 wurde nach der 16. BImSchV durchgeführt. Diese unterscheidet nicht zwischen WA und WR Gebiet. Sie kennt nur Wohngebiete (reine und allgemeine Wohngebiete).

Diese Schutzbedürftigkeit wurde in der Planfeststellung gewürdigt und der entsprechende Schallschutz umgesetzt.

Dieser einfache Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen erzeugen auf die bestehende bodenrechtliche Nutzungssituation innerhalb des Plangebietes keine Auswirkungen, die eine entscheidungsrelevante Lärmbetrachtung erforderlich machen würde. Auf eine konkrete zusätzliche Lärmuntersuchung kann somit im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden.

Zu 2.: Da durch diesen einfachen Bebauungsplan kein neues Planungsrecht geschaffen wird und Beurteilungen von Bauvorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB erfolgen, wird das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ist Teil der Baugenehmigung. Die Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan ist deshalb nicht notwendig.

Zu 3.: Durch diesen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB wird ein in seiner städtebaulichen Entwicklung abgeschlossener „im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB“ überplant. Der Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben im Plangebiet ändert sich dadurch nicht.

Oberstes Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Villen- und Grundstücksstruktur sowie der derzeitigen Siedlungsdichte im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen (wie die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern und die Festsetzung der maximalen

Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden je angefangene Quadratmeter Grundstücksfläche).

Zugleich soll dadurch eine unkontrollierte, bauliche Nachverdichtung in Form von Bauvorhaben zur Errichtung kleinerer Häuser auf kleineren Grundstücken oder größerer Gebäude mit einer größeren Zahl an Wohneinheiten verhindert werden. Insofern leistet der Bebauungsplan auch einen erheblichen Beitrag zum Erhalt des wertvollen Baumbestandes sowie des parkähnlichen Charakters der Siedlung, indem bauliche Nachverdichtungen, wie sie für derartige Villenviertel nicht untypisch sind (Ersatz bzw. Ergänzung bestehender Gebäude durch deutlich dichtere Bauformen) gesteuert werden.

Die seit dem 01.01.2016 außer Kraft gesetzte Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg kann durch den Bebauungsplan allerdings nicht ersetzt werden.

Bezüglich der Begrünung von Vorgärten und Gärten im Plangebiet wird auf § 8 BauO NRW verwiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (dazu gehören Vorgärten und Gärten), soweit sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Wie zuvor erwähnt, wird durch den vorliegenden Plan kein neues Baurecht geschaffen. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach wie vor nach den Kriterien des § 34 BauGB.

Dies bedeutet, dass vor der Realisierung etwaiger künftiger Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, seitens des jeweiligen Bauherrn im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – eine artenschutzrechtliche Prüfung nach Bundesnaturschutzgesetz vorzulegen ist.

Ein Hinweis bzgl. des Artenschutzes wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 4.: Die Korrektur wird in der Begründung zum Satzungsbeschluss entsprechend vorgenommen.

Zu 5.: Auf den Grundstücken im Osten zwischen Kissingerstraße und Neuem Angerbach ist alter Baum- und Gehölzbestand vorhanden.

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich

bei dieser Art von Bebauungsplänen im Übrigen nach den Kriterien des § 34 oder § 35 BauGB.

Da die oben genannten Grundstücke keinerlei bauliche Vorprägung aufweisen, richtet sich hier die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Zudem liegen sie innerhalb eines gem. Landschaftsplan der Stadt Duisburg innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Bebauung dieser Grundstücke wäre somit nicht genehmigungsfähig.

Zu 6.: Die sich im Plangebiet befindenden Altablagerungen AA0746 bzw. AA 0747 wurden 2022 im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes einer Gefährdungsabschätzung sowie einer Bodenluftuntersuchung unterzogen. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung hat sich für beide Altablagerungen nicht bestätigt (nähere Details sind dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung zu entnehmen).

Im Hinblick auf die sensible Nutzung der untersuchten Flächen mit Hausgärten besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Auflagen bei etwaigen Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken müssen nicht erteilt werden (siehe Hinweis Nr. 2 im Bebauungsplan).

Zu 7.: Im Plangebiet bestehen entlang der B 288 zwischen Pyrmonter Allee und Am Heidberg drei unbebaute Grundstückspartellen, auf denen alter Baumbestand vorhanden ist, der seitens des Landesbetriebs Wald und Holz Nordrhein-Westfalen als Wald im Sinne des Gesetzes angesehen wird.

Diese Grundstücke können auch künftig keiner Wohnbebauung zugeführt werden, da zum einen ein erheblicher Teil dieser Grundstücke nach dem Ausbau der B 288 zur A 524 innerhalb der dann zu berücksichtigenden, im Plan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichneten „40 m Anbauverbotszone für Hochbauten jeglicher Art entlang von Bundesautobahnen“ liegt.

Darüber hinaus handelt es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bei dieser Art von Bebauungsplänen nach den Kriterien des § 34 oder § 35 BauGB. Da die in Rede stehenden Grundstücke im Hintergelände keinerlei bauliche Vorprägung aufweisen, wäre auch auf den Flächen außerhalb der Anbauverbotszone eine Bebauung weder nach § 34 noch nach § 35 BauGB genehmigungsfähig.

Im Übrigen ist bei allen Baugesuchen (auch nach § 34 BauGB) immer die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, so dass der besondere Schutz des Baum- und Gehölzbestandes bzw. des Waldes gewährleistet ist.

Eine Festsetzung der betreffenden Flächen als „Wald“ ist deshalb nicht notwendig.

Eingeschränkte Beteiligung:

Aufgrund der Stattgabe von vorgebrachten Anregungen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich der Durchführung einer Gefährdungsabschätzung und Bodenluftuntersuchung auf den im Plangebiet vorhandenen Altablagerungen AA0746 (Bereich der Grundstücke Wildunger Str. 17 bis 21) und AA0747 (Bereich der Grundstücke Am Heidberg 46 bis 52), wurde der Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 2 und die Begründung unter Punkt 5.1 redaktionell geändert bzw. angepasst. Durch die Änderungen / Anpassungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Gemäß § 4 a (3) Satz 4 BauGB kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden, wenn der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit (die Eigentümer der von den Altablagerungen betroffenen Grundstücke) sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Untere Bodenschutzbehörde) Gelegenheit gegeben wird, sich zu den Änderungen / Anpassungen zu äußern.

Diese sogenannte eingeschränkte Beteiligung fand in der Zeit vom **15.09.2022 bis 30.09.2022** statt.

Während dieser Beteiligung wurden seitens der betroffenen Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgebracht.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat den Änderungen / Anpassungen der Planunterlagen vollumfänglich zugestimmt.

9. Gutachten

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- agus – Bericht, Untersuchung von 2 Altablagerungen mit sensibler Nutzung in Duisburg-Ungelsheim -Altablagerung Wildunger Straße (AA 0746), Bochum Juli 2022
- agus – Bericht, Untersuchung von 2 Altablagerungen mit sensibler Nutzung in

Duisburg-Ungelsheim -Altablagerung Am Heidberg (AA 0747), Bochum Juli 2022.

Zusammengehörigkeitsbescheinigung

Diese Begründung gehört zum

Bebauungsplan Nr. 1263 – Ungelsheim - „Am Heidberg“

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 28.11.2022 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 05.12.2022

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Trappmann
(Leitender städtischer Baudirektor)