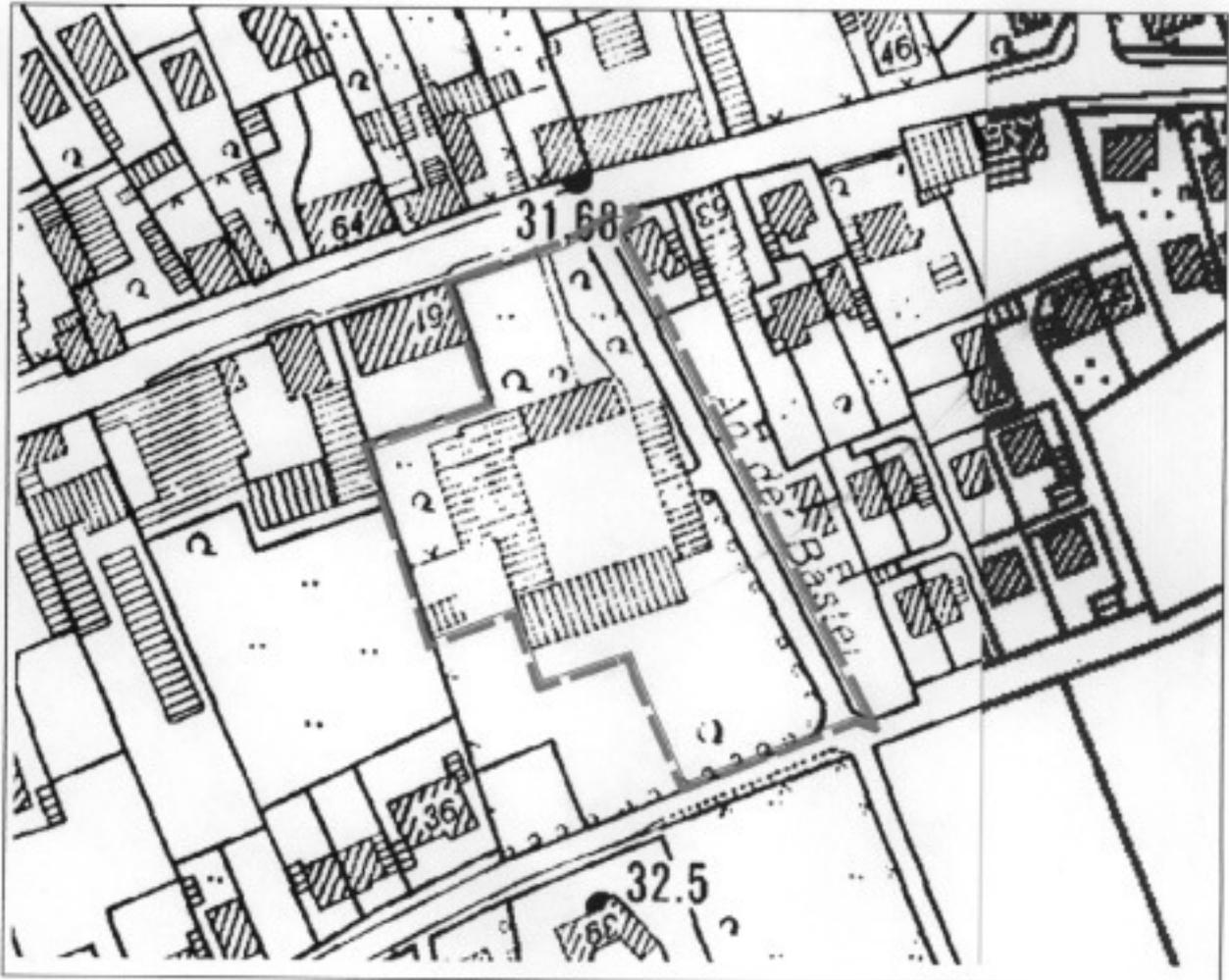


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1094 – Serm -

für einen Bereich zwischen den Straßen An der Bastei und Dorfstraße



Stand: Satzungsbeschluss Februar 2008

Planungsbüro / Planverfasser

Investor



Ing.- und Planungsbüro
LANGE GbR

Kleinbau GmbH

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan
Dipl.-Ing. Gregor Stanislawski

DUISBURG
am Rhein

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangssituation	1
1.1 Lage und Charakteristik des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1094- Serm -	1
1.2 Rechtsgrundlagen	2
1.3 Ziele und Zwecke der Planung sowie Rahmenbedingungen	2
2. Planerische Vorgaben	3
2.1 Regionalplan Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan 1999)	3
2.2 Landschaftsplan der Stadt Duisburg und sonstige Schutzgebiete	3
2.3 Schutzwürdige Biotope und Biotopverbundkonzept	4
2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg	4
2.5 Planungsrecht	4
3. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	5
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1 Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ⁷	7
4.3 Baugestalterische Festsetzungen	8
4.4 Straßenverkehrsflächen und Flächen für den Stellplatzbedarf	9
4.4.1 Erschließung	9
4.4.2 Geh, Fahr- und Leitungsrechte	9
4.4.3 Flächen für den privaten Stellplatzbedarf und Besucherparkplätze sowie Nebenanlagen	9
4.5 Ver- und Entsorgung	10
4.6 Grünordnung und Umweltschutz	12
4.6.1 Biotopverbundkonzept	12
4.6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleich	12
4.6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	13
4.6.4 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen	13
5. Sonstiges	14
5.1 Gender Mainstreaming (Beachtung geschlechterspezifischer Planungskriterien)	14
5.2 Bau- und Bodendenkmäler	14
6. Bodenordnerische Maßnahmen	15
7. Finanzielle Auswirkungen	15
8. Flächenbilanz	15
9. Öffentlichkeitsbeteiligung	15

Sonstige Fachgutachten /Fachpläne zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1094 –Serm-

Untersuchungsbericht Versickerungsuntersuchungen Dorfstraße / An der Bastei Duisburg-Serm, Tauw GmbH, Richard-Löchelstraße 9, 47441 Moers, 19.04.2007

Untersuchungsbericht Bodenuntersuchungen Dorfstraße / An der Bastei, Tauw GmbH, Richard-Löchelstraße 9, 47441 Moers, 19.04.2007

Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung in Duisburg-Serm, B-plan Nr. 1094, archaeologie.de, Becker & Van de Graaf, Schlickstraße 15, 47138 Duisburg, Juni 2007

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Charakteristik des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1094-Serm -

Mit dem Beschluss des Rates vom 11.06.2007 verfolgt die Stadt Duisburg das Ziel, in dem im südlichen Duisburger Stadtgebiet gelegenen Stadtteil Serm den Bebauungsplan Nr. 1094 – Serm – für einen Bereich zwischen den Straßen An der Bastei und Dorstraße aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1094 umfasst eine Größe von ca. 0,69 ha und befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Serm zwischen der Dorfstraße mit angrenzender, z.T. bis zu zweieinhalbgeschossiger Wohnbebauung im Norden, der Straße An der Bastei mit meist eineinhalbgeschossiger Wohnbebauung im Osten und Westen. Direkt angrenzend befindet sich an der Dorfstraße ein weiteres zweieinhalbgeschossiges Mehrfamilienhaus. Im Süden schließen sich südlich der Straße An der Bastei landwirtschaftlich genutzte Flächen und drei Wohnhäuser an.

Derzeit ist der Geltungsbereich mit einer alten landwirtschaftlichen Hofanlage (Backstein, Vierkanthof) bebaut und durch hofnahe Gartenflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen einschließlich Baumbestand geprägt. Die Hofanlage ist nicht denkmalgeschützt und weist keinen ortsbildprägenden Charakter auf. Außer der Haltung von zwei Pferden besteht auf der Hofanlage, wie auch innerhalb der ganzen Ortslage Serm, keine Tierhaltung mehr. Der Stadtteil Serm ist jedoch weiterhin landwirtschaftlich geprägt mit fünf landwirtschaftlichen Betrieben und zwei gartenbaulichen Betrieben.

Gemäß Klimaanalyse Stadt Duisburg (1998) lässt die für den Südteil des Stadtgebiets Duisburg repräsentative Temes Station Buchholz (Station 13) eine Verlagerung der übergeordneten Strömungen auf die Sektoren Süd bis Südost (24%) erkennen, wodurch eine Drehung des Windfeldes durch orthographische Leitlinien ersichtlich wird. Die für den Westteil der Bundesrepublik Deutschland großwetterlagenmäßig vorherrschenden Südwestwinde unterliegen im Übergangsbereich zwischen dem niederrheinischen Tiefland und dem Bergischen Land einer Windrichtungsbündelung, die parallel zum Südsüdost-Nordnordwest orientierten Westabfall des Bergischen Landes verläuft (vgl. OTTE et. al. 1982; KUTTLER&ROßMANN 1994). Als Nebenmaxima treten östliche bis nordöstliche Windrichtungen in Erscheinung, die insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen eine hohe Planungsrelevanz erlangen. Den vorgelagerten Freiflächen zwischen Duisburg und Düsseldorf kann ein hoher Stellenwert als Frischluftproduktionsgebiete zugesprochen werden. Im Südwesten bzw. Südosten befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen (3 Betriebe Pferdehaltung und 1 Betrieb Schweinehaltung). Der Betrieb mit Schweinehaltung befindet sich im Südosten Serms in einer Entfernung von Luftlinie ca. 550 m, die Pferdehaltungsbetriebe befinden sich in einer Entfernung von Luftlinie ca. 430, 465 und 725 m. Sollten von den Betrieben Geruchbelastungen ausgehen, ist die Entfernung zur geplanten Wohnbebauung „An der Bastei“ ausreichend bemessen, so dass sich die Gerüche der landwirtschaftlichen Betriebe mit den allgemeinen Gerüchen vermischen und im Bereich der Ortslage Serm bzw. für das Plangebiet keine Gerüche mit schädlichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch zu vermerken sind. Die Wohnbebauung störende Nutzungen sind somit im nah gelegenen Umfeld nicht vorhanden. Geruchsbelästigungen durch das saisonale, auf wenige Tage beschränkte Ausbringen von landwirtschaftlichen Wirtschaftsdüngern sind im Umfeld von Serm ortstypisch und sind

nicht als schädliche Umweltauswirkungen auf den Menschen anzusehen.

Eine ältere erhaltenswerte Kastanie (Kronendurchmesser ca. 20 m) im Einmündungsbereich Dorfstraße / An den Bastei hat für den Geltungsbereich als auch den Straßenraum prägenden Charakter. Die Straße an der Bastei weist einen Querschnitt von 7,00 m mit einseitigem, 1,50 m breitem Gehweg und einer Fahrbahnbreite von 5,50 m auf. Die Fahrbahn wird gleichzeitig als öffentliche Parkfläche, jedoch ohne Markierung genutzt. Insgesamt ist die Fahrbahn in einem schlechten baulichen Zustand (aufgerissener Asphalt und Löcher).

1.2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 13 a seit dem 01.01.2007 in Kraft getretenen neuen Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung / Wiedemutzbarmachung von Flächen anzusehen, da er der wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich des Stadtteils Serm dient. Für diesen ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ kann ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha (Nr. 1) festsetzt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im angrenzenden Umfeld steht derzeit kein weiterer Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren. Weiterhin ist das Plangebiet derzeit bebaut, so dass der Geltungsbereich innerhalb der Ortslage Serm zwischen Dorfstraße und An der Bastei eindeutig dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 1094 setzt eine Nettowohnbaulandgröße von ca. 0,54 ha (abzüglich der internen privaten Erschließung) bei einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 fest. Es wird eine zulässige Grundfläche von ca. 0,21 ha (mit der zulässigen Überschreitung der Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ca. 0,32 ha) festgesetzt. Insofern erfüllt der Bebauungsplan Nr. 1094 auch die Vorgabe (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), dass eine Grundfläche < 2 ha festgesetzt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000) liegen nicht vor.

Weiterhin begründet der Bebauungsplan Nr. 1094 nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt (Anlage 1 UVP-pflichtige Vorhaben Ziffer 18.8 Prüfwert von Grundfläche 20.000 m² wird unterschritten, vgl. obige Aussagen).

Somit kann der vorliegende Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung als auch die Verpflichtung zum Ausgleich für den durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriff bei Realisierung der Planung entfällt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt der Ausgleich als nicht erforderlich i.S. vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Davon ausgenommen ist jedoch die Ausgleichsverpflichtung für die Inanspruchnahme der gemäß städtischer Baumschutzsatzung geschützten Bäume.

Trotz der Anwendung des Beschleunigten Verfahrens ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung sowie Rahmenbedingungen

Von Seiten des Hofinhabers ist beabsichtigt die Hofanlage aufzugeben.

Aufgrund der weiteren Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern sowie Eigentumswohnungen im Bereich der Ortslage Serm wird für den Geltungsbereich eine wohnbauliche Entwicklung in einer qualitätsvollen und dorfgerechten Art und Weise angestrebt. Die Hofanlage soll abschnittsweise rückgebaut werden.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Neben dem Planungsziel ‚Entwicklung einer neuen Wohnbebauung‘ soll auch die Errichtung von Nebengebäuden und sonstigen Versiegelungen wie Garagen/ Carports, Stellplätzen, Gewächshäuser, Gartenhäuser und -lauben gezielt gesteuert werden.

Die Wiedernutzung von bereits bebauten Bereichen ist ein wesentlicher Beitrag zur Verhinderung der Stadtfucht und ein wichtiges Signal für die Einsparung von Ressourcen und weiterem Flächenverbrauch im Außenbereich. Dem Optimierungsgrundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird somit durch die präferierte Innenentwicklung Rechnung getragen. Darüber hinaus wird die in Serm vorhandene Infrastruktur (öffentlich und privat) durch weitere „Mantelbevölkerung“ gestärkt und die Kaufkraft gebunden.

Weiterhin beabsichtigt die Stadt Duisburg innerhalb des Geltungsbereiches die Querschnittserweiterung der Straße An der Bastei von bisher 7,00 m auf 8,50 m, um auf der Westseite einen zweiten Gehweg anzulegen. Ende der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde von den Anliegern der Ostseite der Straße An der Bastei ein 1,50 m breiter Streifen an die Stadt Duisburg veräußert und ein Gehweg angelegt. Die Anlage eines zweiten 1,50 breiten Gehwegs soll der Erhöhung der Verkehrssicherheit dienen.

Die Stadt Duisburg strebt eine Neugestaltung der Dorfstraße (für den nördlichen an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt) in ca. 5 bis 10 Jahren an. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die ortsbildprägende Kastanie gesichert werden. Die Kastanie steht auf öffentlichem Grund innerhalb der Straße An der Bastei bzw. der Dorfstraße, der Stamm (Umfang ca. 2,8 m) ist jedoch nur zur Hälfte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen. Für den derzeit an den Geltungsbereich im Norden angrenzenden, unversiegelten Gehwegbereich der Dorfstraße ist vom Vorhabenträger ein Anschluss zwischen Fahrbahn Dorfstraße und Baugrundstück vorzunehmen (z.B. Schotterung).

2. PLANERISCHE VORGABEN

2.1 Regionalplan Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan 1999)

Der Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 1999 zeigt weitestgehend nur die nördlich der Dorfstraße gelegenen Teile des Stadtteils Serm als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die südlich der Dorfstraße gelegenen bebauten Teile Serms, dazu gehört auch der Geltungsbereich, sind als Allgemeiner Freiraumbereich mit der Überlagerung Regionaler Grünzug und Grundwasser- und Gewässerschutz erkennbar.

2.2 Landschaftsplan der Stadt Duisburg und sonstige Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Landschaftsgesetz (LG NW). Ebenfalls sind weder Vogelschutzgebiete noch FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) auf Grundlage des europäischen Rechts – weder förmlich festgelegte oder gemeldete noch faktisch vorhandene – auch nicht im nähe-

ren Umfeld des Geltungsbereiches anzutreffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht durch den Landschaftsplan erfasst.

Das Plangebiet befindet sich in der fachlich abgegrenzten, noch nicht festgesetzten Wasserschutzzone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlage Mündelheim. Hier bestehen erhöhte Anforderungen an den Trinkwasserschutz. Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines Poldergebiets mit künstlich beeinflussten Grundwasserständen.

Das Plangebiet befindet sich in den durch Hochwasserschutzanlagen gegen Rheinhochwasser geschützten Gebieten. Aufgrund der rheinnahen Lage gilt der Raum bezogen auf ein 500-jährliches Hochwasser des Rheins als potenziell überschwemmungsgefährdet. Der Deich im Rheinbogen Mündelheim muss saniert und auf einem Teilabschnitt rückverlegt werden. Das Projekt befindet sich derzeit nicht im Planfeststellungsverfahren.

2.3 Schutzwürdige Biotop und Biotopverbundkonzept

Schutzwürdige LÖBF-Biotop sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzend nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Biotopverbundkonzeptes Duisburg-Süd. Als Maßnahme im besiedelten Bereich wird die flächige Festsetzung „aus ökologischer Sicht Bereich mit Nachverdichtungsausschluss“ getroffen.

2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg mit diversen Änderungen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1094 als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Da der Bebauungsplan Nr. 1094 - Serm – auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, (die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden;) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgenommen. Im vorliegenden Fall wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes von Dorfgebiet in Wohnbaufläche sind keine negativen Umweltauswirkungen verbunden, da das direkte Umfeld des Geltungsbereiches nur durch wohnverträgliche Nutzungen und reine Wohnnutzung geprägt ist und im direkten Umfeld des Plangebiets weder landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung noch die Wohnnutzung störende Gewerbebetriebe vorhanden sind (vgl. Kapitel 1.1).

2.5 Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 1094 – Serm - ist notwendig, da zur Zeit das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Demnach wäre die Errichtung einer Wohnbebauung lediglich entlang der Straße An der Bastei möglich, nicht jedoch im Innenbereich bzw. Hintergelände.

3. STÄDTEBAULICHES UND GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Baukonzept sieht für den Geltungsbereich den Rückbau der Hofanlage und die Errichtung von 14 Doppelhaushälften mit jeweils einer Wohneinheit, zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Wohneinheit sowie einem Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten und einer Büroeinheit sowie eines zugehörigen privaten 6,0 m breiten Erschließungsweges vor. Um flexibel auf die Wünsche von Kaufinteressenten zu reagieren, besteht jedoch auch die Möglichkeit, das Konzept ausschließlich auf Einzelhäuser oder eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern auszurichten. Maximal sind 22 Wohneinheiten im Geltungsbereich realisierbar, bei einem Einzel- und Doppelhausmix oder ausschließlich Einzelhäusern entsprechend weniger Wohneinheiten.

Die Erschließung des Baukonzeptgebietes erfolgt über die Dorfstraße in Serm sowie die Straße An der Bastei, die auf einen Querschnitt von 8,5 m erweitert und mit einem zweiten, zum Baukonzeptgebiet zugewandten Gehweg versehen wird. Die Kastanie wird unter Berücksichtigung der zukünftigen Neugestaltung der Dorfstraße in das Konzept integriert und somit erhalten.

Die Dorfstraße dient als Erschließungsstraße für das im Norden des Baukonzeptgebietes gelegene optisch zweieinhalbgeschossige Mehrfamilienhaus mit Satteldach. Bezüglich der Höhenentwicklung orientiert sich das geplante Mehrfamilienhaus mit einer Firsthöhe von maximal ca. 12,5 m und einer Traufhöhe von maximal ca. 6,5 m über der Dorfstraße an den benachbarten zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Den Wohneinheiten sind jeweils eine Garage bzw. Carport und teilweise ein zweiter Stellplatz vor der Garage/ Carport zugeordnet. Der derzeit geplanten Büroeinheit ist ein Stellplatz zugewiesen. Alternativ soll für das Bauvorhaben auch die Errichtung einer Tiefgarage mit Zufahrt im Westen möglich sein, so dass dann alle oberirdischen Abstellmöglichkeiten für Kfz entfallen. Auf den Wurzelbereich der Kastanie wird bei der Baumaßnahme Rücksicht genommen. Die Grundstücksgröße für das Mehrfamilienhaus liegt etwa bei 800 m². Die derzeit noch an der westlichen Nachbargrenze befindliche Trafostation soll zur Befahrbarkeit der Garagen bzw. der Tiefgarage versetzt werden.

Entlang der Westseite der Straße An der Bastei sieht das Konzept die Errichtung von optisch versetzten, vier eineinhalbgeschossigen Doppelhäusern oder alternativ vier Einzelhäusern vor. Der rückwärtige Bereich der heutigen Hofanlage wird von der Straße An der Bastei, etwa auf Höhe der heutigen Torzufahrt mittels einer 6 m breiten und 47 m langen in Ost-West-Richtung verlaufenden privaten Erschließungsstraße erschlossen. Diese erschließt jeweils zwei weitere optisch eineinhalbgeschossige Doppelhäuser und Einzelhäuser. Die First- und Traufhöhen der geplanten Gebäude orientieren sich an den Höhen der eineinhalbgeschossigen, vorhandenen Bebauung An der Bastei. Dabei werden die Traufhöhen bei maximal ca. 4,2 m und die Firsthöhen bei maximal ca. 10,5 m über der Straße an der Bastei liegen. Es ist beabsichtigt, die Baukörper mit Satteldächern zu versehen, die den Ausbau des Daches einschließlich Spitzboden zulassen. Alternativ kann auch ein Pultdach errichtet werden. Für jede Baumöglichkeit ist mindestens eine Garage/ Carport und ein weiterer, der Garage/ Carport vorgelagerter Stellplatz vorgesehen.

Innerhalb der privaten Erschließungsstraße, die mittels wasserdurchlässigem Pflaster hergerichtet werden soll, sind auf der Nordseite drei Parkmöglichkeiten für Besucher (2,30 m breit) und ein 4 m² großes Pflanzbeet einschließlich eines kleinkronigen Laubbaumes vorgesehen.

Weitestgehend besteht für die Baugrundstücke eine Ost-West-Ausrichtung bzw. Nord-Süd-Ausrichtung, so dass optimale Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten erzielt werden. Insgesamt sind die Grundstücksgrößen je nach Bebauung mit Einzel- und / oder Doppelhäusern sehr unterschiedlich (803 m² für das geplante Mehrfamilienhaus an der Dorfstraße, zwischen 400 und 690 m² bei einer Einzelhausbebauung sowie zwischen 205 m² Minimum über 260 m² bis 364 m² Maximum für Doppelhaushälften).

Das Niederschlagswasser der Dachflächen der baulichen Anlagen soll versickert werden.

Die im Bereich der heutigen Freiflächen der Hofanlage bestehenden Gehölze (dabei unterliegen 11 Gehölze den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung) müssen zur Erzielung der Bebaubarkeit entnommen werden. Die auf der Westseite und der Nordseite (außerhalb des Geltungsbereiches) der Straße An der Bastei befindliche Hecke kann lediglich bis zum Straßenausbau des südlichen Abschnitts erhalten werden.

4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Erzielung der im Kapitel 1.3 dargelegten Planungsgrundsätze für das projektierte Wohngebiet werden folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen

Das projektierte Baugebiet zwischen der Dorfstraße im Norden, der Straße An der Bastei im Osten und Süden sowie westlich angrenzender Wohnbebauung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Infolge der unterschiedlichen Geschossigkeit und Bauweise ist die Festsetzung von zwei unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, wie im folgenden Kapitel näher erläutert, notwendig. Die Bezeichnung WA 1 bezieht sich auf das über die Dorfstraße erschlossene Baugrundstück, während sich die Bezeichnung WA 2 auf den Rest des Baugebiets bezieht. Die unterschiedlichen Baugebiete werden infolge des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung und Bauweise durch das Planzeichen ‚Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Perischnur)‘ gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO kenntlich gemacht. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird gewählt, da sowohl im Geltungsbereich selbst als auch im Umgebungsbereich die Bebauungsstruktur dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht. Es sind keine landwirtschaftlichen Nutzungen mehr vorhanden, so dass die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bestehende Darstellung Dorfgebiet nicht mehr der tatsächlichen Nutzungsstruktur entspricht (vgl. Kapitel 2.4).

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgeschrieben, dass je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung je angefangener 400 m² Grundstücksfläche und je Einzelhaus maximal 1 Wohnung je 700 m² angefangener Grundstücksfläche zulässig ist. Die Festsetzung beruht auf dem Anliegen, den Gebietscharakter vorwiegend analog der östlich angrenzenden Bebauung mit Einfamilienheimen zu bestimmen und die Verkehrsbewegungen innerhalb des neuen Baugebiets und den das Baugebiet erschließenden Straßen (Dorfstraße und An der Bastei) auf ein verträgliches Maß zu regulieren. Die Festsetzung wird der vom Vorhabenträger gewünschten Flexibilität gerecht, z.B. sollten im Konzept zwei Grundstücke, die für eine Doppelhausbebauung vorgesehen waren, zu einem Grundstück für ein Einzelhaus zusammengefasst werden, ändert sich an der Anzahl der Wohneinheiten bezogen auf die Fläche insgesamt nichts. Gemäß derzeitiger Konzeption mit maximal 22 Wohneinheiten ergeben sich beim Ansatz 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit und

durchschnittlich 6 Verkehrsbewegungen pro Tag ca. 264 Verkehrsbewegungen insgesamt. Dies wird für das Baugebiet und seine Umgebung unter Berücksichtigung der Daten der Verkehrszählungen zwischen 1998 und 2003 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) auf der Dorfstraße von ca. 2.000 Kfz als verträglich erachtet. Ohne regelnde Festsetzung könnte das Baugebiet über Gebühr mit Wohneinheiten und Fahrzeugen verdichtet werden. Bei einer ausschließlichen Bebauung des WA 2 mit Einzelhäusern mit jeweils einer Wohnung oder einem Mix aus Einzel- und Doppelhäusern reduziert sich die Anzahl der Verkehrsbewegungen entsprechend.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird auf die Regulierung der Anzahl der Wohnungen verzichtet. Infolge der unten dargelegten Festsetzung zur Geschossigkeit und der Größe des geplanten Baukörpers ist davon auszugehen, dass maximal 6 Wohnungen entstehen können. Damit wird die maximale Anzahl von 22 Wohnungen für das gesamte Baugebiet nicht überschritten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl für WA 1 als auch WA 2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angegeben. Die zum Maß der baulichen Nutzung zu treffenden Festsetzungen erfolgen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16ff BauNVO. Unter Berücksichtigung einer vordringlichen Doppelhausbebauung mit Grundstücksgrößen zwischen mindestens 200 und maximal 360 m² ist die Ausschöpfung des gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Höchstmaßes des Maßes der baulichen Nutzung i.V.m. der 50 % igen Überschreitung der GRZ (Grundflächenzahl, maximal bis 0,6) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO notwendig, um die Versiegelungen durch Hauptgebäude, Garagen/ Carports, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Terrassen abzudecken. Da an der Dorfstraße auch dichte und weitestgehende geschlossene Baustrukturen vorherrschen, wird auch für das WA 1 die GRZ mit 0,4 als Höchstmaß angegeben.

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) wird verzichtet, da sich die Ausnutzung durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung von First- und Traufhöhen in m über NHN ergibt. Für das WA 1 werden drei Vollgeschosse festgesetzt, optisch bleibt die Zweieinhalbgeschossigkeit jedoch in Anlehnung an die auf der Dorfstraße vorhandenen Mehrfamilienhäuser durch die Festsetzung der First- und Traufhöhen gewährleistet. Das dritte Vollgeschoss darf somit nur im Dachgeschoss errichtet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf entsprechend die Firsthöhe der baulichen Anlagen 45,33 m (entspricht Firsthöhe des benachbarten Mehrfamilienhauses) über NHN und die Traufhöhe 38,00 m über NHN nicht überschreiten.

Innerhalb des WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Auch hier wird die optische Eineinhalbgeschossigkeit durch entsprechende Festsetzungen von First- und Traufhöhen (43,00 m bzw. 36,70 m über NHN) in Anlehnung an den Bestand im Osten und Westen (vorhandene Bebauung An der Bastei) gewährleistet. Das zweite Vollgeschoss darf somit nur im Dachgeschoss errichtet werden. Mit der Vorgehensweise, das Dachgeschoss als Vollgeschoss festzulegen, wird die Möglichkeit eingeräumt durch Gauben die Wohnqualität im Dachgeschoss zu erhöhen.

Die Bauweise wird für das WA 1 durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, nur Einzelhäuser, definiert, um das Konzept eines freistehenden Mehrfamilienhauses bauleitplanerisch zu sichern.

Für das WA 2 wird die Bauweise gemäß oben genannter Rechtsgrundlage mit ‚nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig‘ angegeben, um die Flexibilität bezogen auf die Vermarktung der Flächen zwar offen zu halten (vgl. Kapitel 3), jedoch gleichfalls auszuschließen, dass eine weitere Verdichtung mittels Hausgruppen mit den entsprechenden negativen Folgen hinsichtlich einer zu hohen baulichen Dichte und hoher Anzahl an Verkehrsbewegungen erfolgt. Diese Vorgehensweise wird durch die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen sowohl im WA 1 als auch im WA 2 mittels Baugrenzen, die sich eng am städtebaulichen Konzept orientieren, unterstützt.

Die im WA 1 mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzte überbaubare Fläche wurde hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Traufbereich der im Einmündungsbereich Dorfstraße/An der Bastei befindlichen älteren Kastanie geprüft. Der gemäß Vermessung in der Bebauungsplangrundlage dargestellte, kreisförmig aufgenommene Kronendurchmesser ist als schematische Aufnahme zu verstehen. Die tatsächliche Kronenausbildung zeigt dagegen eine unregelmäßige Kronenform mit unterschiedlich langen und nur wenig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in das WA 1 hineinragenden Ästen. Der Schwerpunkt der Krone erstreckt sich nach Norden, Nordosten und Osten und überdeckt damit eher die Verkehrsflächen Dorfstraße und An der Bastei als die private Grundstücksfläche innerhalb des WA 1. Insgesamt ist bei Ausnutzung der überbaubaren Fläche im WA 1 und Bebauung dergleichen nicht mit einem Konflikt bzw. einer Beeinträchtigung der Krone der Kastanie auszugehen.

4.3 Baugestalterische Festsetzungen

Grundsätzlich soll den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung ihres Grundstücks und der Baukörper zugestanden werden. Um jedoch ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild des Quartiers gewährleisten zu können, sollen stadtgestalterische Vorgaben hinsichtlich der Dächer, Dachneigung und zu Abgrabungen im Vorgartenbereich getroffen werden.

Aufgrund des vorgefundenen Bestands und zur Sicherung des heutigen Erscheinungsbildes an der Dorfstraße ist für das Hauptgebäude im WA 1 ausschließlich die Errichtung eines Satteldaches zulässig, dessen Dachneigung größer gleich 25° ausfallen muss. Ähnliches gilt für die geplante Bebauung im WA 2. Auch hier werden infolge der bestehenden Bebauung An der Bastei für die Hauptgebäude Satteldächer, deren Dachneigung größer gleich 25° sein müssen, festgeschrieben. Zusätzlich soll zur Unterstützung einer zeitgemäßen Architektur sowie der möglichen Errichtung von Niedrigenergie- oder Passivhäusern auch die Errichtung von Pultdächern zulässig sein. Die oben getroffenen Aussagen zur Dachneigung gelten entsprechend.

Weiterhin wird zur Erzielung einer ebenerdigen Bepflanzung und Gestaltung der Vorgärten festgelegt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Abgrabungen im Vorgartenbereich der Baugrundstücke zur Belichtung der Kellerräume nicht zulässig sind. Mit den heute in Baumärkten erhältlichen, vielfältigen unterschiedlichen Einfassungselemente für Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen entstehen gestalterisch ‚unruhige‘ Vorgartenbereiche, die nicht dem Umgebungscharakter des Bestandes, dem einer gärtnerischen Vorgartennutzung, entsprechen würden. Zudem besteht bei Abgrabungen im Vorgartenbereich zur Belichtung der Kellerräume stets die Gefahr, dass bei starken Regenfällen Wasser über die Abgrabungen in die Keller eindringt.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wird zur Erzielung einer gestalterischen Flexibilität

analog zum vorgefundenen Bestand verzichtet.

4.4 Straßenverkehrsflächen und Flächen für den Stellplatzbedarf

4.4.1 Erschließung

Die Festsetzungen erfolgen aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die Straße An der Bastei wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einem Querschnitt von 8,5 m einschließlich der Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird dem Planungsziel der Erweiterung der Verkehrsfläche von derzeit 7,00 m auf 8,5 m durch Anlage eines zweiten Gehweges zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger Rechnung getragen. Gleichzeitig dient die Straße An der Bastei der Erschließung der innerhalb des Geltungsbereiches direkt an die Straße angrenzenden Baugrundstücke.

4.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke wird der private Stichweg in 6 m Breite als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Es erfolgt eine Widmung zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsfahrzeuge, um die Erschließung der Baugrundstücke für diesen Nutzerkreis zu gewährleisten.

Der geplante Erschließungsweg soll nach der Errichtung nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden, sondern privat verbleiben. Das heißt, dass die zukünftigen Anlieger auch für die Straßenreinigung und –unterhaltung zuständig sein werden.

Der Ausbau, die Errichtung und die Höhen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche richten sich nach den Straßenausbauplänen. Weitere Vorgaben ergeben sich aus der zwingenden Realisierung der Besucherstellplätze und der Baumpflanzungen.

4.4.3 Flächen für den privaten Stellplatzbedarf und Besucherparkplätze sowie Nebenanlagen

Die Festsetzungen zur Regelung der Flächen für den privaten Stellplatzbedarf sowie der Nebenanlagen auf den Baugrundstücken und der Besucherparkplätze innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 und 14 BauNVO. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze gezielt festgesetzt, um zu vermeiden, dass Garagen/Garports und Stellplätze im Vorgartenbereich oder in den rückwärtigen Gärten (insbesondere bei dem Baugrundstücken im Einmündungsbereich private Stickerschließung/An der Bastei) angeordnet werden. Vorgärten und die rückwärtigen Grundstücksteile sollen in Anlehnung an den Bestand entsprechend gärtnerisch genutzt werden. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass für jedes Baugrundstück ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs bestehen. Gleichfalls sind Garagen / Carports und Stellplätze oberirdisch zu errichten, um insbesondere im WA 2 Abgrabungen für Zufahrten im Vorgartenbereich zu unterbinden (vgl. auch Kapitel 4.3). Damit ist die Integration der einzelnen Garage in das Kellergeschoss des Gebäudes nicht möglich.

Eine Ausnahme stellt die Unterbringung der Stellplätze im WA 1 innerhalb einer Tiefgarage

dar. Für das geplante Mehrfamilienhaus würde die Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfes innerhalb einer Tiefgarage eine Entlastung und Freihaltung des Baugrundstückes von 6 Garagen / Carports mit teilweise vorgelagerten Stellplätzen bedeuten. Damit einhergehend würde auch die Versiegelung des Baugrundstückes reduziert. Da die Rentabilität und damit die Machbarkeit einer Tiefgarage jedoch noch ungeklärt sind, sollen auch oberirdische Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, jedoch dann innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig bleiben.

Insgesamt müssten für die 22 neuen Wohneinheiten plus eine Büroeinheit 8 Besucherparkplätze (1 Besucherstellplatz pro 3 Wohnungen) bereitgestellt werden. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB drei Besucherstellplätze durch Festsetzung gesichert. Aufgrund der geringen Länge des privaten Stichweges können weitere Besucherparkplätze hier nicht nachgewiesen werden. Zwei weitere Besucherparkplätze können vor dem geplanten Mehrfamilienhaus in der Dorfstraße bereitgestellt werden. Weitere drei Besucherparkplätze können auf der Straße An der Bastei nachgewiesen werden, die bereits heute auf der Ostseite durch parkende Fahrzeuge charakterisiert ist.

Weiterhin wird die gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO eingeräumte Möglichkeit zur Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen in Anspruch genommen. Demnach ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die Anlage von Gartenhäusern, -lauben, Gewächshäusern und Geräteschuppen nicht zulässig. Insbesondere bei der Bebauung des WA 2 mit Doppelhaushälften verbleiben bei Grundstücksgrößen von 200 bis 250 m² nur kleine rückwärtige Gartenbereiche. Mit dieser Festsetzung wird beabsichtigt, die verbleibenden Freiflächen (Gärten) nicht weiter zu versiegeln und eine gärtnerische Nutzung zu sichern sowie die bauliche Dichte nicht über das verträgliche Maß zu erhöhen. Die festgesetzten Flächen für Garagen/Carports sind so bemessen, so dass die maximale Garagengröße von 9 m Länge (ohne das Auslösen von Abständen) realisiert werden kann, so dass Gartengerät und -möbel innerhalb der Garage Platz finden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Anlagen der Telekommunikation, Energie, Gas und Wasser ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Planbereiches wird durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 1094 – Serm – liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Huckingen und wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation in der Straße An der Bastei abgeführt. Das vorhandene Kanalnetz weist ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des infolge des Bebauungsplanes zukünftig anfallenden Schmutzwassers auf. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll über das bestehende Kanalisationsnetz der Kläranlage Huckingen zugeführt werden.

Hier wurden von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf Bedenken geäußert, da die Reinigung des Abwassers in den Angerbach derzeit im Hinblick auf die Stickstoffelimination nicht dem Stand der Technik entspricht. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann für das Plangebiet erst dann sichergestellt werden, wenn die für die Ertüchtigung der Kläranlage erforderlichen Maßnahmen in einem unbeanstandeten Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt so zeitlich terminiert sind, dass die Sanierung der Kläranlage erkennbar zeitnah mit der

Erstellung der Wohnbebauung im Plangebiet erfolgt. Für die Kläranlage Huckingen sind die Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR zuständig.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Serm gemäß § 34 BauGB. Bereits heute ist das Gebiet mit der bestehenden Hofanlage und den zugehörigen Wohn- bzw. auch gewerblichen Einheiten an das Kanalisationsnetz und damit auch an die Kläranlage Huckingen angeschlossen. Insofern handelt es sich nicht um ein ‚neues Baugebiet‘ im Sinne von erstmaliger Inanspruchnahme von Grund und Boden und erstmaligem Anschluss an das Kanalsystem und Kläranlage, sondern um eine Wiedernutzung von bereits bebauten Flächen. Für die Kläranlage Huckingen besteht zwar eine Ordnungsverfügung, nach Auskunft der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR ist aus technischer Sicht die Entwässerung des Bebauungsplangebietes jedoch gesichert und das Baugebiet kann auch aus hydraulischer Sicht an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Da die WBD - AöR eine Ordnungsverfügung hat, bestehen die o.g. rechtlichen Bedenken. Technisch ist die Erschließung jedoch gesichert. Bei Erschließungen mit einer Erschließungsfläche größer 3 ha (befestigte Fläche) ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 58 Abs.1 LWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Der Regelungsbescheid kann eine Zustimmung zur Inbetriebnahme bis zur Erfüllung der Ordnungsverfügung beinhalten. Eine frühere Inbetriebnahme ist jedoch mit der Zustimmung der Wasserbehörde möglich, wenn ein Zeitplan zur Erfüllung mit der Wasserbehörde abgestimmt wird. Die WBD - AöR beabsichtigen diese Abstimmung in Februar 2008 mit der Bezirksregierung Düsseldorf durchzuführen. Sobald dieser Zeitplan abgestimmt vorliegt, wurde den WBD - AöR von der Bezirksregierung Düsseldorf zugesagt, dass einer Inbetriebnahme von zusätzlichen Erschließungsgebieten zugestimmt wird. Die durch den Bebauungsplan Nr. 1094 – Serm – wieder beplante Fläche beträgt nur 0,69 ha. Die Baumaßnahme wird zeitlich frühestens erst Anfang des 2. Quartals 2008 in die Realisierung gehen können, so dass davon auszugehen ist, dass gemäß obiger Aussagen die Realisierung der Baumaßnahme gewährleistet ist.

Das von den Gebäuden und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Untersuchungsbericht Versickerungsuntersuchungen (TAUW GmbH, Moers) am Standort angesichts der ermittelten hydraulischen Durchlässigkeiten möglich, jedoch aufgrund der geringen für Versickerungsanlagen zur Verfügung stehenden Flächen und Einhaltung des Mindestabstandes als kritisch zu sehen. Auf Grundlage der ermittelten hydraulischen Durchlässigkeiten wird für die Versickerung der auf der Untersuchungsfläche anfallenden Niederschläge der Einsatz von Rohren (ggf. mit Rückstauvolumen) oder/und Rigolen empfohlen. Im Bebauungsplan erfolgt zur Versickerung lediglich ein Hinweis, dass die Versickerung entsprechend den Vorgaben des § 51 a LWG NW und auf Grundlage der Versickerungsuntersuchung vorzunehmen ist. Details sind im Zuge der weiteren Genehmigungsverfahren zu regeln.

Das auf der Straße An der Bastei anfallende Niederschlagswasser wird, wie bislang auch in das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) entwässert. Für den privaten Erschließungsweg ist die Befestigung mit wasserdurchlässigem Pflaster vorgesehen, so dass unter Berücksichtigung des vorliegenden Untersuchungsberichtes Versickerungsuntersuchungen das anfallende Regenwasser vor Ort versickern kann. Eine Konkretisierung erfolgt im Zuge der nachgeschalteten Planungen.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem Mindestabstand von je einem Meter rechts und links der vorhandenen Versorgungsleitungen angepflanzt werden, wenn die erforderlichen Baumschutzplatten gesetzt werden. Ansonsten ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Für die vorhandenen und in ihrer Leitungsführung verbleibenden Versorgungsanlagen sind die „Hinweise und Schutzanweisungen der Stadtwerke Duisburg AG“ zu beachten und einzuhalten.

Im Zuge der Baumaßnahmen wird die in der Dorfstraße vorhandene Trafostation an einen Ersatzstandort, etwa 5 bis 10 m weiter nach Osten im Bereich des neu zu errichtenden Mehrfamilienhauses versetzt, um die Befahrbarkeit der Garagen bzw. der Tiefgarage und damit die Vermarktbarkeit der Wohnungen innerhalb des Mehrfamilienhauses zu gewährleisten.

Im Rahmen der Detailplanung ist an der Straße „An der Bastei“ eine Sammelstelle für Abfallgefäße am Abfuhrtage zu berücksichtigen, da private Erschließungswege (Planstraße) ohne Wendemöglichkeit nicht von den Entsorgungsfahrzeugen der WBD-AöR befahren werden. Die Anwohner der rückwärtigen Grundstücke müssen daher am Abfuhrtage ihre Restmüll- bzw. DSD-Behälter an einer öffentlichen Straße zur Entleerung bereitstellen und von dort zurückholen. Aufgrund des kurzen Stichweges ist der Transport den Anliegern zuzumuten. Die genaue Lage wird im Zuge der Detailplanung festgelegt und mit den Wirtschaftsbetrieben abgestimmt.

4.6 Grünordnung und Umweltschutz

4.6.1 Biotopverbundkonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Biotopverbundkonzeptes Duisburg-Süd. Als Maßnahme im besiedelten Bereich wird die flächige Festsetzung „aus ökologischer Sicht Bereich mit Nachverdichtungsausschluss“ getroffen. Die Wiedernutzung von bereits bebauten Bereichen ist wesentlicher Beitrag zur Verhinderung der Stadtfucht und ein wichtiges Signal für die Einsparung von Ressourcen und weiterem Flächenverbrauch im Außenbereich. Zudem besteht der Optimierungsgrundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Das Ziel der Wiedernutzung der derzeit noch mit einer Hofanlage bebauten Fläche und entsprechender wohnbaulichen Verdichtung nach Abriss der Hofanlage steht im Widerspruch zur Biotopverbundplanung Duisburg-Süd.

4.6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Insofern ist im Geltungsbereich nur der Eingriff in den gemäß städtischer Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Mittels Baumschutzsatzung geschützt, sind alle Bäume, unabhängig von der Gehölzart, die einen Stammumfang von mind. 80 cm und mehr aufweisen. Bei mehrstämmigen Bäumen muss die Summe der Stammumfänge mind. 80 cm und ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm betragen.

Aufgrund der für den Vorhabenträger nicht verfügbaren Flächen für Ausgleichspflanzungen (z.B. Anpflanzung einer Baumreihe gemäß Landschaftsplan unmittelbar am Siedlungsrand, südlich der Straße An der Bastei) erfolgt der Ausgleich für die beanspruchten 11 Bäume durch Ausgleichszahlungen in Höhe von 250 € je Baum. Unter Berücksichtigung der Einzel-

baumpflanzung im Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen ergibt sich bei einem Ausgleichserfordernis (für je angefangene 40 cm Stammumfang des Baumes erfolgt eine Ersatzpflanzung) von insgesamt noch 31 Bäumen eine Ausgleichszahlung in Höhe von 7.750 €. Die Ausgleichszahlung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Duisburg vertraglich gesichert. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist die Erarbeitung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Davon unbenommen ist jedoch die Berücksichtigung von Umweltbelangen im Prozess der Abwägung.

4.6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein kleinkroniger Laubbaum innerhalb einer Baumscheibe oder eines Pflanzbeetes textlich festgesetzt. Die Art, Qualität und Unterpflanzung sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Im Zuge des Bebauungsplanes soll die in der Dorfstraße / An der Bastei stehende Kastanie langfristig gesichert werden. Dies erfolgt mittels einer zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass der Stamm der Kastanie gemäß Vermessung nur zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, da der Stamm genau auf der katasterlichen Grenze zwischen Dorfstraße und An der Bastei steht. Weiterhin werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Schutzmaßnahmen für die Kastanie u.a. während der Bauphase formuliert, um Eingriffe in den Traufbereich zu unterbinden. So ist die Anlage von Lagerflächen und Flächen zur Baustelleneinrichtung nicht zulässig. Zum Schutz des Wurzelbereiches dürfen Baugruben, Abböschungen etc. nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß heranreichen.

Die obigen Festsetzungen Anpflanzen und Erhalt von Bäumen haben die gestalterische Aufwertung des Straßenraumes und des gesamten Wohnumfeldes zum Ziel. Zudem tragen sie zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Zusätzlich wird aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien wie Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen anzulegen sind. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff sind nicht zulässig. Die im Geltungsbereich anstehenden, bisher unversiegelten Böden sind durch eine lang andauernde intensive gärtnerische Nutzung und Pferdekoppel bereits anthropogen überformt. Verbunden mit der gezielten Regenwasserversickerung auf den jeweiligen Grundstücken trägt die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Entlastung der Kanalisation und der Vorfluter und zur Grundwasserneubildung bei.

4.6.4 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Ein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte liegt nicht vor. Für das gesamte Plangebiet liegen jedoch Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen gemäß § 9 BBodSchG u.a. durch Staubimmissionen vor. Die Anhaltspunkte begründen sich durch die in den Luftreinhalteplänen veröffentlichten Immissionswerte, die in Verbindung mit den häufig auftretenden Beimengungen von technogenen Substraten wiederholt zu erhöhten Schwermetallkonzentrationen in Böden des Duisburger Stadtgebiet geführt haben. Letztere lassen einen Handlungsbedarf erkennen und führten zu einem zurzeit laufenden Bodenun-

tersuchungsprogramm für das Stadtgebiet. Eine repräsentative Beprobung der oberflächennahen Bodenschichten (bis 60cm Tiefe) erfolgte durch die TAUW GMBH, Moers. Das aus Oberbodenmischproben gewonnene Probenmaterial wurde auf Schwermetalle, Arsen und PAK analysiert. Neben der Nutzung der für das Versickerungsgutachten erforderlichen Bohrungen wurden zur Erkundung des tieferen Bodenaufbaus zusätzlich Rammkernsondierungen durchgeführt. Das Ergebnis der Bodenuntersuchungen ergab Schadstoffgehalte, die generell unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete und auch für Kinderspielplätze lagen. Eine akute Gefährdung über den Wirkungspfad Boden → Mensch kann ausgeschlossen werden. Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen gilt somit als ausgeräumt. Weitere Maßnahmen werden als nicht erforderlich erachtet.

5. SONSTIGES

5.1 Gender Mainstreaming (Beachtung geschlechterspezifischer Planungskriterien)

Bis heute ist europaweit die Chancengleichheit der Geschlechter noch nicht zur gesellschaftlichen Wirklichkeit geworden. So ist die Zugehörigkeit zum weiblichen oder männlichen Geschlecht noch immer eine der prägendsten und bedeutsamsten gesellschaftlichen Unterscheidungen. Denn das Leben von Frauen und Männern bzw. Mädchen und Jungen weist in den meisten Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens große Unterschiede auf, ohne dass dies immer bewusst wäre. Um das Ziel der Geschlechtergerechtigkeit zu erreichen, hat der Europarat 1998 die folgende Definition des Gender Mainstreaming entwickelt: „Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.“

Die Gender-Aspekte wurden geprüft.

Der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist gegeben.

5.2 Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler sind gemäß Denkmalliste im Stadtteil Serm nicht vorhanden.

Zum Bebauungsplan Nr. 1094 – Serm – wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung anhand von Suchschnitten im Bereich des Vorgartens, des Hofes und im rückwärtigen Gartenbereich durchgeführt (archaeologie.de). Die archäologische Sachverhaltsermittlung hat im Ergebnis weder durch Fundmaterial noch durch Befunde Hinweise auf einen Vorgänger des Bauernhofes aus dem 19. Jahrhundert erbracht. Noch ältere archäologische Fundstellen konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Sollten bei Erdbewegungen dennoch archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und –befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) unverzüglich der

Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Tel.: 0203 -283-2422 bzw. – 4276, Fax: 0203 – 283 – 4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46506 Xanten, Tel: 02801 – 776290 mitzuteilen.

6. BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

Die Durchführung von bodenordnerischen Maßnahmen ist nur durch die Abtretung des 1,50 m breiten Streifens zur Verbreiterung der Straße An der Bastei notwendig. Der Bebauungsplan dient ansonsten dem Vorhabenträger zur Realisierung der Grundstücksteilungen.

7. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans ist mit Kosten verbunden. Hierzu gehören insbesondere die Erweiterung und Gestaltung der Straße An der Bastei, an der die Stadt Duisburg zu 10% beteiligt ist. Die restlichen 90% werden auf die Anlieger verteilt. Zwischen der Stadt Duisburg und dem Vorhabenträger wird vertraglich (unechter Erschließungsvertrag) gesichert, dass der Investor den Ausbau der Straße An der Bastei übernimmt und vorfinanziert (vgl. Kapitel 1.3). Die Stadt wird von den Altanliegern Erschließungsbeiträge fordern und an den Investor abführen bzw. diese mit dem Investor verrechnen. Zudem entstehen für den Vorhabenträger u.a. weitere Kosten aufgrund der Herrichtung der privaten Erschließungsstraße, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, Abriss der Hofanlage, Rückbau des Bunkers, Entnahme der Bäume gemäß Baumschutzsatzung, der Neubebauung sowie die Realisierung der Grün- und Anpflanzungsmaßnahmen sowie des Baum-Ausgleichs. Die Maßnahmen werden ebenfalls durch einen Erschließungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger gesichert.

8. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1094 – Serm umfasst rund 0,69 ha.

Lfd. Nr.	Festsetzung	Flächengröße in ha
1.	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)	0,58
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,11
3.	Gesamt	0,69

9. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren Nr. 1994 – Serm – gemäß den Bestimmungen des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und zugleich Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NW (GO NW) erfolgte am 05.06.2007 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd im Sitzungssaal des Bezirksamtes Süd, Sittardsberger Allee 14, 47249 Duisburg. Über diese Veranstaltung wurde eine Niederschrift (11.06.2007) angefertigt. Es wurden Anregungen vorgebracht, die im Folgenden kurz zusammengefasst werden:

1. Es bestanden Fragen zur Höhe und Dachform des geplanten Mehrfamilienhauses an der Dorfstraße sowie, ob die Dorfstraße im Zuge der Planaufstellung erneuert werde und was mit der Kastanie im Eckbereich Dorfstraße/An der Bastei geschehe.

zu 1:

Die Höhe und die Dachform des Mehrfamilienhauses orientieren sich an der vorhandenen Nachbarschaftsbebauung und werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (max. Firsthöhen und Traufhöhen über NN, Festsetzung der Dachform und Firstrichtung) geregelt.

Die Dorfstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Infolgedessen kann ein Ausbau im Rahmen dieses Planverfahrens nicht vorgenommen werden.

Die im Eckbereich Dorfstrasse/An der Bastei stehende Kastanie soll entweder durch vertragliche Regelungen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt und für die Zukunft erhalten werden.

2. Es wird hinterfragt, wie der Ortsteil Serm hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einzustufen sei.

zu 2:

Der gesamte Ortsteil ist im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Diese Darstellung entspricht jedoch nicht mehr der Realität. Die ehemals den Ortsteil prägenden landwirtschaftlichen Betriebe sind bis auf zwei Tierhaltungsbetriebe (Pferde) im weiteren Umfeld im Laufe der Zeit zunehmend einer Wohnnutzung gewichen. Angesichts dieser Entwicklung ist deshalb beabsichtigt, im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt die Darstellung für den gesamten Ortsteil Serm von Dorfgebiet (MD) in Wohnbaufläche (W) zu ändern.

3. Weiterhin wird die Frage gestellt, ob die vorhandene Kanalisation für die zusätzliche Neubebauung noch ausreichend sei.

zu 3:

Diesbezügliche Fragen sind im Laufe des Planverfahrens noch zu klären. Angesichts der relativ geringen Anzahl von neuen Wohneinheiten ist aber davon auszugehen, dass das vorhandene Kanalnetz für eine ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes ausreichen werde.

Moers im Dezember 2007 (aktualisierte Fassung)

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1094 – Serm -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 25.02.2008 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 22.10.2007 bis 23.11.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 08.04.2008

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Linne