

**Bebauungsplan Nr. 995
-Alt-Homberg-**

Begründung zum Bebauungsplan

**Bearbeitung
atelier stadt & haus
planungs- und ingenieurgesellschaft mbh
Architektur – Städtebau – Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25a – 45136 Essen – Tel.: 0201/265016
Stand 10. Januar 2002**

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Allgemeines	3
2. Vorgaben und Bindungen	4
3. Bürgerbeteiligung	4
4. Städtebauliche Situation	4
5. Städtebauliches Konzept und Planungsmaßnahmen	5
6. Immissionen / Bodenbelastungen	9
7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	10
8. Bodenordnende Maßnahmen	10
9. Kosten	11
10. Erschließungsvertrag	11
11. Umweltverträglichkeitsprüfung	11
12. Textliche Festsetzungen / Hinweise	11

1. Allgemeines

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 995 -Alt-Homberg- liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Alt-Homberg östlich der Husemannstraße. Es umfasst den derzeitigen Sportplatz „Am Alefskamp“, der sich in städtischem Eigentum befindet und seit 1988 an den VFB Homberg e.V. verpachtet ist.

Die aktuelle Situation der Sportanlage stellt sich problematisch dar. Abgesehen von der Husemannstraße grenzt sie nach Norden, Osten und Süden unmittelbar an vorhandene Wohnbaugrundstücke. Es muss davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm nicht eingehalten werden. Die Anwohner sind darüber hinaus Staubbelastungen ausgesetzt. Bei eventuellen nachbarrechtlichen Konflikten besteht daher die Gefahr, dass wegen der Emissionen der Sportbetrieb der Anlage eingeschränkt oder untersagt wird. Des Weiteren befindet sich die Sportanlage altersbedingt in schlechtem Zustand. Reparaturen bzw. Erneuerungen mit erheblichem Finanzbedarf werden erforderlich. Investitionen sind jedoch wegen der Standortproblematik nicht vertretbar.

Ziel ist es, die Sportanlage „Am Alefskamp“ aufzugeben und den Spiel- und Sportbetrieb des VFB Homberg e.V. künftig vollständig auf der neu zu errichtenden Sportanlage „Am Rheinreich“ durchzuführen.

Die Entwicklung eines Wohngebietes auf der Fläche des bisherigen Sportplatzes stellt die Arrondierung der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung dar. Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges kann die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich vermieden werden. Daher und auf Grund der möglichen Anbindung an die äußere Erschließung bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines ergänzenden Wohngebietes.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Planerarbeitung auf den nördlichen Bereich der Seitenstraße zum Johannenhof bis zum Anschluss an die Straße „Am Alefskamp“ ausgedehnt, um eine ordnungsgemäße Erschließung und Anbindung der vorgesehenen Bebauung zu sichern.

Es wurde mittlerweile entschieden, die städtische Fläche zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung durch einen Bauträger entwickeln zu lassen. In Abstimmung mit der Stadt Duisburg wurde vom Bauträger zur Durchführung des Planverfahrens das Planungsbüro atelier stadt & haus eingeschaltet.

Ziele der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 995 -Alt-Homberg- sind:

- Planungsrechtliche Sicherung einer neuen Wohnbebauung in Form von ca. 58 Einfamilienreihenhäusern und der zugehörigen Erschließungsanlagen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von neuem, qualitativ hochwertigem, familiengerechtem und für breite Kreise der Bevölkerung erschwinglichen Wohnraum
- Anbindung des neuen Wohngebietes über die bisherige Zufahrt zur Sportanlage von der Straße „Am Alefskamp“
- Herstellung der inneren Erschließung in Form von verkehrsberuhigten Mischflächen.

2. Vorgaben und Bindungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg vom 10.01.1986 ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 995 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Spielplatz dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist daher vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (Änderung Nr. 4.14) in die Darstellung „Wohnbaufläche“ zu ändern.

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde am 23.01.2001 eine Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 995 -Am Alefskamp- durchgeführt. Etwa 65 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Informations- und Anhörungstermin teil. Themen waren:

- Verkehrsaufkommen
- PKW-Stellplätze
- Spielplatz im Plangebiet
- Vorgärten.

Anlieger der Wohnhäuser Am Alefskamp 79 und 79a haben sich mit 28 Unterschriften gegen eine Bebauung unmittelbar vor ihrer Grundstücksgrenze ausgesprochen. Der Entwurf wurde daraufhin durch die Änderung der Erschließung und der Bebauung der Anregung angepasst.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,76 ha umfasst im wesentlichen die überwiegend versiegelten Flächen der Sportanlage „Am Alefskamp“. Nach Südosten grenzt die I-geschossige Wohnbebauung des Johannenhofes an das Plangebiet an. Die Johannenhofhäuser weisen ein ausgebautes Mansarddach mit Satteldachgauben auf. Trotz der I-geschossigen Bauweise ist eine Firsthöhe entsprechend einer II-geschossigen Bauweise festzustellen. Nach Osten schließen zur Straße „Am Alefskamp“ hin II-geschossige Wohngebäude mit Walmdach an die derzeitige Sportanlage an. Im nordwestlichen Anschluss dominiert ein IV-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach. Gegenüber der Husemannstraße ist das Plangebiet durch einen breiteren Grünzug mit Gehweg und größerem Baumbestand gegliedert.

Das Ortsteilzentrum von Alt-Homberg liegt ca. 1,2 km südöstlich des Plangebietes. In diesem Einzugsradius sind alle Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erreichbar. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Haltestellen an der Kirchstraße (Fußwegeentfernung ca. 200 m) und an der Duisburger Straße (Fußwegeentfernung ca. 200 bis 300 m). Das Plangebiet ist über die Straße „Am Alefskamp“ auf kurzem Wege zur Lauerstraße hin sehr gut an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz eingebunden. Über die Lauerstraße und die Rheinpreußenstraße bzw. über die Lauerstraße und die Moerser Straße sind die BAB A40 über die Anschlussstellen Duisburg- Rheinhausen bzw. Duisburg- Homberg in ca. 2,5 km und die BAB A42 über die Anschlussstelle Duisburg- Baerl in ca. 5,0 km Entfernung erreichbar.

Auf Grund der Einbindung in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich und der guten Einbindung in das vorhandene innerstädtische Straßennetz ist das Plangebiet für die Entwicklung einer ergänzenden und arrondierenden Wohnbebauung sehr gut geeignet.

5. Städtebauliches Konzept und Planungsmaßnahmen

5.1 Bebauung

Im Plangebiet ist eine Einfamilienhausbebauung in Form von II- geschossigen Reihenhaushausgruppen mit Satteldach im Rahmen des kosten- und flächensparenden Bauens vorgesehen. Zur städtebaulichen Gliederung bestehen die Reihenhaushausgruppen aus jeweils 4 bis 5 Reihenhauseinheiten. Die Orientierung der Wohn- und Gartenseiten erfolgt ausschließlich nach Südwesten bzw. nach Südosten.

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Da ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen, werden die Baugebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Entsprechend der baulichen Struktur der Umgebung und der städtebaulichen Konzeption wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung entspricht den heute auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein angestrebten üblichen und wirtschaftlichen Werten. Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 (bei zulässiger Überschreitung durch die Nebenanlagen wie Garagen und Kellerersatzräume um 50%) und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Weiterhin wird zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung festgesetzt, dass gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind.

Als Dachform werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° bestimmt. Die maximale Traufhöhe wird auf 6 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße. Der Bebauungsplan enthält im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Höhenbezugspunkte, die aus dem Vorentwurf zur Erschließungsplanung abgeleitet sind. Insgesamt erfolgt damit eine der umgebenden Bebauung angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und einer offenen Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Damit wird einerseits der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprochen, andererseits wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen; ferner werden eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten gewährleistet. Um die angestrebte Ausrichtung der Gebäude zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan die Hauptfirstrichtung der Gebäude festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen eine Tiefe von durchgehend 12,0 m auf. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von mindestens 1,5 m. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m durch Garagen und Carports überschritten werden, so dass vor den Garagen bzw. Carports eine weitere Stellmöglichkeit für PKW gegeben ist.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung im Bereich der Siedlungsergänzung zu verhindern (z.B. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens), wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohneinheit beschränkt, wobei eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihnhaus als ein Wohngebäude definiert ist.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nur in Form von Gartenhäusern bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² und einer Höhe von 2,5 m und nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig sind. Darüber hinaus müssen sie einen Mindestabstand von 0,5 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5.2 Verkehr und Erschließung

Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den nördlichen Abschnitt der Seitenstraße zum Johannenhof an die Straße „Am Alefskamp“. Auf Grund der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung besteht hierzu keine Alternative. Die innere Haupterschließung erfolgt als verkehrsberuhigt ausgebaute Mischfläche, die als Ringstraße ausgebildet und über einen Erschließungsast an die jetzige Sportplatzzufahrt angeschlossen werden soll. Die Straßenquerschnitte, die je nach Anforderung einen Querschnitt von 6,0 m bis 8,5 m haben, werden zum Teil durch Besucherstellplätze mit begleitenden Baumpflanzungen eingeengt. Die weiterführende innere Erschließung erfolgt im zentralen Bereich über Wohnwege mit einem Querschnitt von 3,0 m, die ein gelegentliches und kurzfristiges Befahren, z. B. zum Ausladen von Gegenständen, ermöglichen. Darüber hinaus ist der überwiegende Teil der Gärten über einige sogenannte Dungwege rückwärtig erreichbar.

Die Straßen im Plangebiet werden überwiegend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigt ausgebaute Bereich festgesetzt. Davon ausgenommen ist lediglich der Bereich im östlichen Plangebiet, an dem die verkehrsberuhigt umgestaltete ehem. Sportplatzzufahrt an die vorhandene Straße zum Johannenhof anschließt. Da dieser Teil der Straße keinen verkehrsberuhigt ausgebauten Charakter aufweist, zur Herstellung des Anschlusses aber in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden soll, wird er gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die detaillierte Gestaltung der Straßenräume, insbesondere der Anschlüsse an die vorhandenen Straßen erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Die Herstellung und Gestaltung sowohl der öffentlichen als auch der privaten Straßen- und Fußgängerbereichsflächen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Duisburg durch den Bauträger. Die Straßen innerhalb des neuen Siedlungsbereiches sollen nach der Erstellung durch den Bauträger in das Eigentum der Stadt Duisburg übernommen werden und werden entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die oben angesprochenen, 3,0 m breiten Wohnwege werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind. Die so genannten Dungwege entlang der Gärten werden mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger belastet, um die Zugänglichkeit zu den Gartenflächen zu gewährleisten.

Die Erschließungsstiche im Übergang zu der Grünanlage zur Husemannstraße werden ebenso wie die Wohnwege gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind. Das jeweils letzte Verbindungsstück zwischen dieser Flächen und der Grünfläche Husemannstraße wird als Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, festgesetzt. Somit wird eine ausschließlich fußläufige Zuwegung zur Husemannstraße auch für die Allgemeinheit gesichert.

Im Erschließungsvertrag wird geregelt, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor Erteilung einer Baugenehmigung durch Eintragung in das Grundbuch oder einer Baulast gesichert werden.

Durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan wird eine zusätzliche Erschließung der bestehenden Gebäude zur Straße „Am Alefskamp“ und des Mehrfamilienhauses nordwestlich des Plangebietes ausgeschlossen. Die Gestaltung dieser Bereiche, insbesondere der höhenmäßige Übergang, erfolgt im Zusammenhang mit der Straßenausbauplanung.

Ruhender Verkehr

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt zum Teil auf den Baugrundstücken. Einigen der Reihenendhäuser ist jeweils eine Garage bzw. Carport und ein davor liegender zweiter Stellplatz unmittelbar zugeordnet. Für die übrigen Reihenhäuser sind Carports an der Giebelseite der Hausgruppen vorgesehen, die durch Besucherstellplätze ergänzt werden.

Neben diesen Stellplätzen sind im Plangebiet im Verlauf der Erschließungsstraßen ca. 30 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze sollen innerhalb des Straßenraumes der öffentlichen Verkehrsfläche als Längs- oder Querparker eingerichtet werden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche bietet hier ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung dieser Parkplätze; insbesondere im Bereich der Zufahrt ermöglichen die planungsrechtlichen Festsetzungen die Anlage von Senkrechtparkplätzen. Die genaue Festlegung der Lage erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Straßenausbauplanung in Abstimmung mit der Stadt Duisburg.

Insgesamt können für den Gesamtbereich der Neubebauung je Hauseinheit ca. 1,5 bauordnungsrechtlich anerkannte Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Dazu kommen die angesprochenen, weiteren Stellmöglichkeiten vor den jeweiligen Garagen.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind. Darüber hinaus müssen die Garagen 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, so dass vor diesen zusätzliche Stellmöglichkeiten entstehen.

5.3 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Gegenüber der Husemannstraße ist das geplante Wohngebiet durch den bestehenden Grünzug gegliedert. Aus dem Wohngebiet sind fußläufige Anschlüsse an den hier verlaufenden Fußweg festgesetzt. Im Bereich des südwestlichen Anschlusses von der Planstraße zur Grünfläche Husemannstraße ist ein Baum vorhanden, der in die Gestaltung des Bereiches einbezogen und erhalten werden soll. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird dieser Baum als zu erhalten festgesetzt.

Auf dem an das geplante Wohngebiet angrenzenden Abschnitt des bestehenden Grünzuges wird eine öffentliche Grünfläche -Spielplatz- festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung dieser Nutzung und deren Ausbau.

Um eine Mindesteingrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 12 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Um die Carport- und Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern, wird eine textliche Festsetzung dahin gehend aufgenommen, dass je 3 Carports bzw. Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Grundlage für die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag des Planungsbüros planB aus Duisburg. Demnach ist das Plangebiet derzeit überwiegend versiegelt und weist vor dem Eingriff eine Wertigkeit der Fläche von 23.759 Punkten (Verfahren nach Adam, Nohl, Valentin) auf. Durch die Anlage der Hausgärten erfolgt eine weitgehende Entsiegelung und Begrünung der Sportplatzfläche; darüber hinaus werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Bereich der Flächen für Gemeinschaftsanlagen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

Dennoch ist die Realisierung des Bebauungsplanes insgesamt mit einem Kompensationsdefizit in Höhe von 6.122 Punkten verbunden, da aufgrund der Altlastensituation im Plangebiet die

fast durchgehende Birkenreihe auf der Böschung an der nördlichen Grenze des Plangebietes entfällt. Der Ausgleich des Defizites erfolgt über eine vertraglich geregelte Ersatzgeldzahlung.

5.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Spielplatz im Bereich der Grünfläche an der Husemannstraße angelegt.

Kindergärten im Nahbereich des Plangebietes sind an der Duisburger Straße, an der Friedhofsallee, an der Marienstraße, an der Wilhelmsstraße sowie an der Straße „In den Haesen“ vorhanden. Entsprechend der Bedarfsermittlung und -deckung der Stadt Duisburg ist in den Kindergärten im Ortsteil Alt-Homberg im Jahr 2002/2003 ein Überhang von 55 Plätzen zu verzeichnen, so dass ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme von Kindern aus dem Neubaugebiet bestehen.

Mit den Grundschulen an der Marienstraße sowie an der Schillerstraße, der Hauptschule an der Straße „In den Haesen“, dem Gymnasium an der Wilhelmstraße und der Gesamtschule an der Ehrenstraße sind im Umfeld des Plangebietes die wichtigsten Schulformen in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Insgesamt kann daher von einer familienfreundlichen Planung ausgegangen werden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Wohngebäude im Plangebiet sollen an die öffentliche Strom-, Wasser- und Gasversorgung angeschlossen werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf den eigenen Grundstücken in den Untergrund versickert werden. Da im Zuge der Altlastensanierung neuer Boden im Plangebiet verbracht wird, ist eine Versickerung im Bereich des dann unbelasteten Bodens grundsätzlich möglich. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Dagegen sollen das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser über die vorhandenen Mischwasserkanäle abgeführt werden, die eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Wassers besitzen.

5.6 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,16 ha	65,9 %
Innere Erschließung	ca. 0,38 ha	21,6 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,22 ha	12,5 %
Plangebiet gesamt	ca. 1,76 ha	100 %

6. Immissionen / Bodenbelastungen

6.1 Lärmimmissionen

Für einen Verdichtungsraum wie Duisburg liegt das Plangebiet in einer relativ ruhigen Wohnlage. Dennoch wirken auf das Plangebiet Lärmimmissionen durch die Husemannstraße ein. Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen ist durch die Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, liegen für das Plangebiet Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) vor. Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und der sich hieraus ergebenden Lärmpegelbereiche liegen hier die Lärmpegelbereiche I bis IV für die Fassaden im beplanten Gebiet vor. Da die Anforderungen bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise erfüllt werden, ist für den überwiegenden Teil der Fassaden eine darüber hinaus gehende Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Lediglich für die Giebelseite eines Gebäudes zur Husemannstraße sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV durchzuführen. Durch Text wird festgesetzt, dass für diese Giebelwand Fenster der Schallschutzklasse 3 (entsprechend dem Lärmpegelbereich IV) zu verwenden sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein Schallschutz im Plangebiet gewährleistet werden kann, der in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen im vorliegenden Fall als vertretbar erscheint. Die Überschreitung von Orientierungswerten ist in Ballungszentren nicht ungewöhnlich und aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen in vielen Fällen nicht zu vermeiden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen zudem auch keine Grenzwerte dar, sondern sind erwünschte Zielwerte.

6.2 Bodenbelastungen

Das Plangebiet überschneidet sich mit einer ehemaligen Tongrube, die vor der Errichtung der Sportanlage mit Aschen, Schlacken, Ziegel und Kohle verfüllt wurde. Die Altablagerung ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg unter der Nummer 0486 registriert.

Zur Gewährleistung, dass die Wohnbebauung auf einer altlastenfreien Fläche entsteht, wird über eine entsprechende textliche Festsetzung der vollständige Austausch des Auffüllungsmaterials gegen unbelasteten, natürlichen Füllboden ohne Fremdbestandteile gesichert. Der Austausch ist fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Errichtung von Wohngebäuden mit Hausgärten kann danach unter folgender Auflage zugestimmt werden:

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der zur Schaffung einer durchwurzelbaren Bodenschicht aufzubringende Boden den Maßgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genügt.

Bei der für die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehenen Fläche entlang der Husemannstraße handelt es sich um eine ehemalige Bahntrasse. Weil es hier in diesem Zusammenhang zu Untergrundkontaminationen gekommen sein kann, ist dieser Bereich vor Realisierung des Kinderspielplatzes in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde entsprechend den Maßgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen.

Sollten die Schadstoffgehalte des Untergrundes hier deutlich unterhalb der für Kinderspielflächen maßgeblichen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung liegen, sind besondere Maßnahmen nicht erforderlich. Im anderen Fall werden die erforderlichen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen von der unteren Bodenschutzbehörde festgelegt.

7. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Mit dem Ziel, sowohl eine das Baugebiet charakterisierende Gestaltung als auch ein der Umgebung entsprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, beinhaltet der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Materialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind Verblend- und Putzmauerwerk zulässig.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens und insbesondere durch den Anteil an Dachaufbauten und Dacheinschnitten bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Dachneigung sowie zur Begrenzung des Anteils von Dachaufbauten und -einschnitten an der Gesamtdachfläche vor.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Auch hierfür wird durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Bestimmungen über Einfriedungen und Nebenanlagen verfolgen den Zweck, zum einen die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit nicht einzuengen und zum anderen, ein einheitliches Straßen- und Gestaltungsbild zu erzielen.

Die Festsetzungen zu Hauszuwegungen und -zufahrten stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Carports werden keine Festsetzungen getroffen. Die bauliche Ausführung erfolgt durch den Bauträger, so dass ein einheitliches und aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild insgesamt gesichert ist.

Die Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die zur Bebauung anstehenden Flächen von einem Bauträger entwickelt werden.

9. Kosten

Da die gesamte Realisierung des Bebauungsplanes über einen Bauträger erfolgt, wird der Haushalt der Stadt Duisburg nicht mit Aufwendungen für die Realisierung der erforderlichen Erschließungs- und Kanalbaumaßnahmen im Neubaugebiet belastet.

Die Kosten für Abbruch-, Baureifmachungs- und Sanierungsmaßnahmen sind im Haushalt 2001 etatisiert.

10. Erschließungsvertrag

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Bauträger, der die Plangebietsflächen erschließen wird, einen Erschließungsvertrag. Mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Bauträger zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer festgelegten Frist. Dies betrifft auch den Ausbau der vorhandenen Zufahrt vom Alefskamp zur Sportanlage.

Der Erschließungsvertrag regelt die Errichtung der gesamten Erschließungsanlagen (öffentliche und private Verkehrsflächen, Entwässerungsanlagen) und der Ausgleichszahlungen. Der Bauträger verpflichtet sich, die Straßen nach den für öffentliche Straßen in Duisburg geltenden Bestimmungen sowie die Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt Duisburg zu errichten.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Änderung des Baugesetzbuches und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die in der Anlage 1 (Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung angegebene Grenze für die Vorprüfung von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht erreicht wird.

12. Textliche Festsetzungen / Hinweise

I. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohneinheit beschränkt, wobei eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus als ein Wohngebäude definiert ist.
- (2) Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- (1) In den Baugebieten sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Der vordere Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
- (2) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in Form von Gartenhäusern bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² und einer Höhe von 2,5 m und nur in den rückwärtigen Gartenbereichen (nicht Vorgärten) zulässig. Von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten darf die rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2 m durch Garagen und Carports überschritten werden.

3. Grünordnung

- (1) Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt 12 standortgerechte Laubbäume der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
- (2) Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen der allgemeinen Wohngebiete für Gemeinschaftsanlagen ist im Durchschnitt alle 3 Carports bzw. Stellplätze ein standortgerechter Laubb Baum der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzliste

a) Innere Erschließung und Stellplätze / Carports

Großkronige Laubbäume, die sich als Straßenbäume eignen:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Für beengte Situationen mittel- bis kleinkronige Laubbäume, die sich als Straßenbäume eignen:

Crataegus carrierei	Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Malus i.S.	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus i.S.	Birne
Sorbus spec.	Eberesche

b) Feldgehölze, Abpflanzungen

Heimische Bäume und Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Eunonymus euroaeus	Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum opulus	Schneeball

4. Immissionsschutz

- (1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an der mit x x x gekennzeichneten Gebäudefront Fenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden.
- (2) Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen schadstoffbelasteten Auffüllungen vollständig zu beseitigen.

Alle Arbeiten und Maßnahmen auf den Flächen mit Auffüllungen müssen in Abstimmung mit den Behörden von Sachverständigen für Altlasten und Baugrund begleitet werden.

Anfallender Bodenaushub und insbesondere der Aschenbelag des Sportplatzes muss entsprechend seiner Kontamination in Abstimmung mit den Behörden entsorgt werden.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind mit Verblend- oder Putzmauerwerk auszuführen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.
- (2) Für die Hauptbaukörper der allgemeinen Wohngebiete sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Je Hausseite ist nur eine Form (Gaube oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gauben und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.
- (4) Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
- (5) Die Einfriedung privater Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nur in Form von Hecken zulässig. Die maximale Höhe der Hecken darf 1,2 m nicht überschreiten. Als Einfriedung an Nachbargrenzen sind ebenfalls nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ausgenommen sind an den Doppel- und Reihenhäusern anschließende Terrassentrennwände, die bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m zulässig sind, gemessen von der hinteren Gebäudekante.
- (6) In den Baugebieten dürfen als Abschluss des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den privaten Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen im Bereich der Vorgärten keine Einfriedungen errichtet werden. Rasenkantensteine sind zulässig.
- (7) Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

III. Hinweise

- (1) Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 61-4) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu belassen.
- (2) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) zu erfragen.
- (4) Der Ausbau und die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.
- (5) Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Stellplatzflächen ist gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG)“ auf den Baugrundstücken zu versickern.

Aufgestellt:

10.01.2002.
atelier stadt & haus

Diese Begründung ist Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 995 – Alt-Homberg –.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 11.03.2002 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 29.10.2001 – 03.12.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 17.06.2002



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Grothe
Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor