

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 1001 - Marxloh - für einen Bereich
zwischen Warbruckstraße, ehem. Wolfsbahntrasse, Schulgrundstück
der Gemeinschaftsgrundschule an der Sandstraße, Marienstraße und
Sandstraße**

Stand: Juni 2001

1. **ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**
2. **VORGABEN UND BINDUNGEN**
3. **BÜRGERBETEILIGUNG**
 - 3.1 Auswertung der Bürgerbeteiligung
4. **ZIELDEFINITION**
 - 4.1 Situationsbeschreibung
 - 4.1.1 Denkmalschutz
 - 4.2 Verkehr
 - 4.2.1 Äußere und innere Erschließung
 - 4.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 4.3 Städtebauliches Konzept
 - 4.3.1 Allgemeines
 - 4.3.2 Baugebiete
 - 4.3.2.1 Baublock Warbruckstraße, Sandstraße, Marienstraße, Elisenstraße
 - 4.3.2.2 Bereich zwischen Elisenstraße und ehemaliger Wolfsbahntrasse
 - 4.3.2.3 Bereich südlich der Marienstraße
 - 4.3.3 Stellplatzflächen
 - 4.4. Baumbestand
 - 4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. **ALTERNATIVEN**
6. **SOZIALPLAN**

- 7. **IMMISSIONSSITUATION**
 - 7.1 Lärmimmissionen
 - 7.1.1 Derzeitige und zu erwartende Lärmsituation
 - 7.1.2 Beurteilung
 - 7.1.3 Abwägung zwischen aktivem und passivem Lärmschutz
 - 7.1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
- 8. **VER- UND ENTSORGUNG**
- 9. **ALTABLAGERUNGEN/ALTSTANDORTE**
- 10. **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**
 - 10.1 Kompensationsmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung einschließlich Erschließungsstraßen
 - 10.1.1 Grundlage des Kompensationskonzeptes
 - 10.1.2 Durchführung von Kompensationsmaßnahmen
- 11. **SONSTIGES**
- 12. **ZUSAMMENFASSUNG DES ABWÄGUNGSPROZESSES**
- 13. **KOSTEN**

Anlage 1

- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweis
- Aufhebungsvermerk

Anlage 2

- Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

1. **ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung des Stadtquartiers Warbruck-, Elisen- und Sandstraße zu schaffen.

2. **VORGABEN UND BINDUNGEN**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Plangebiet zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. **BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) wurde am 27. Mai 1999 durchgeführt. 10 Bürgerinnen und Bürger nahmen an der Anhörung teil.

Über die Bürgerbeteiligung ist eine Niederschrift gefertigt und dieser Begründung als Anlage beigelegt worden.

3.1 Auswertung der Bürgerbeteiligung

Zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung schriftlich vorgebrachten Vorstellungen, die sich gegen eine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des bestehenden Grabelandes südlich der verlängerten Marienstraße richten und zu dem Hinweis, dass die Darstellung des Planbereiches in der Presseveröffentlichung der Bürgerbeteiligung nicht mit dem Planbereich des in der Bürgerbeteiligung vorgestellten Bebauungsplan-Entwurfes übereinstimmt, wird wie folgt Stellung genommen:

In der Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte die Darstellung des Bebauungsplanbereiches sowohl in schriftlicher als auch in zeichnerischer Form.

Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der Kartendarstellung der Presseveröffentlichung und des Bebauungsplanentwurfes können sich Differenzen ergeben. Der Veröffentlichungsplan ist aufgrund seines Maßstabes nicht parzellenscharf und erfüllt zusammen mit der textlichen Beschreibung des Plangebietes lediglich eine Anstoßfunktion für die interessierten Bürgerinnen und Bürger bzw. der von der Planung Betroffenen, sich über die genaue Abgrenzung des Plangebietes, die Inhalte des Planes und über mögliche Auswirkungen auf Nachbargrundstücke näher zu erkundigen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 27.05.1999 wurde den interessierten Bürgerinnen und Bürgern der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1001 - Marxloh - anhand einer Overheadprojektion mit seinen Plangrenzen und -inhalten vorgestellt. Anhand dieses Planes konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Wünsche und Vorstellungen zu diesem Bebauungsplan vorbringen. Zuvor konnte der Plan vom 20.05.1999 bis zum 26.05.1999 in der Bürgerservicestation des Bezirksamtes Hamborn sowie eine Stunde vor Beginn der Sitzung im Tagungsraum eingesehen werden.

Bei den angesprochenen Gärten handelt es sich nicht um Kleingärten, sondern um Grabeland. Da diese in einem Bebauungsplan nicht als Dauerkleingärten festgesetzt sind und sich nicht in städtischem Eigentum befinden, unterliegen sie nicht dem Schutz nach dem Bundeskleingartengesetz.

Die Fläche der Gärten ist schon im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - und nicht als Grünfläche - Dauerkleingärten - dargestellt, so dass schon aufgrund der Flächennutzungsplandarstellung von einer Überplanung der Fläche zu baulichen Zwecken auszugehen war.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Maßnahmen der Modernisierung und des Neubaus Akzente für eine positive Entwicklung in Marxloh zu setzen und den Stadtteil als Wohnstandort zu attraktivieren. Durch Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen soll die Mantelbevölkerung Marxlohs gestärkt werden, so dass die Versorgungs- und sonstige Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden kann.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Integrationsaspektes sollen durch Schaffung einer attraktiven Einfamilienhausbebauung entlang der ehemaligen Wolfsbahntrasse insbesondere Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung die Möglichkeit bekommen, Wohneigentum zu bilden. Andere Flächen zur Realisierung der vorgenannten Ziele stehen in Marxloh nicht zur Verfügung.

Der Ausbau der Wolfsbahntrasse als öffentliche Grünfläche hat bereits zu einer entscheidenden Verbesserung der Grünsituation im Ortsteil Marxloh geführt und den Planbereich in das System der Grünvernetzung integriert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

4. ZIELDEFINITION

4.1 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamborn im Ortsteil Marxloh und wird im Osten durch die ehemalige Wolfsbahntrasse, im Süden durch die Marienstraße sowie das Grundstück der Gemeinschaftsgrundschule an der Sandstraße, im Westen durch die Sandstraße und im Norden durch die Warbruckstraße begrenzt.

Im Plangebiet findet sich im Baublock Warbruckstraße, Eisenstraße, Marienstraße und Sandstraße eine überwiegend zweigeschossige Blockrandbebauung. Der Innenbereich dieses Wohnblocks ist derzeit noch nicht baulich genutzt.

Der Bereich östlich der Eisenstraße wird durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Im Hinterland sowie südlich dieser Wohnbebauung befinden sich bis zur als Grünfläche ausgebauten ehemaligen Wolfsbahntrasse z. Zt. Freiflächen bzw. Grabeländer.

Westlich und nördlich des Plangebietes schließt sich weitere Wohnbebauung an, im Osten befindet sich die zur Grünfläche ausgebauten Wolfsbahntrasse und im Süden grenzen Gemeinbedarfsflächen mit Schule und Kindergarten an.

4.1.1 Denkmalschutz

Der Baublock zwischen Sandstraße und Eisenstraße sowie die Gebäude Eisenstraße 9 - 25 sind Bestandteil der Siedlung Warbruckstraße, welche zusammen mit ihren außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohngebäuden an der Feldstraße als ein Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen wurde.

Die Siedlung Warbruckstraße wurde in 3 Bauabschnitten 1900, 1901/18, 1922/23 nach Plänen des Architekten Reichart, des Baubüros Gewerkschaft Deutscher Kaiser und der Entwurfsabteilung der August-Thyssen-Hütte errichtet, um die im Zuge der gewaltigen Aufwärtsentwicklung von Kohlebergbau und Industrialisierung zahlreich benötigten Arbeitskräfte in menschenwürdigen Wohnungen unterbringen zu können. Die Siedlung dokumentiert eine Wohnbebauung mit einer außergewöhnlichen, qualitativollen architektonischen Gestaltung.

Die Siedlung besteht aus ein- bis zweigeschossigen traufständigen Backsteinbauten im Bereich Feldstraße (ältester Siedlungsteil), aus einer geschlossenen Blockrandbebauung mit ausgedehnten Innenhofflächen (1901/18) zwischen Elisen- und Sandstraße sowie östlich der Elisenstraße aus versetzt angeordneten Baukörpern, die durch eingeschossige Zwischenbauten verbunden waren (jüngerer Siedlungsteil).

Die drei Siedlungsteile bilden aufgrund ihrer sozialgeschichtlichen Entwicklung und Bedeutung ein Gesamtdenkmal.

Neben den Gebäuden ist der städtebauliche Grundriss (Blockrandbebauung) im älteren und die städtebauliche Gruppierung der Bauten im jüngeren Siedlungsteil sowie die Grüngestaltung und die planmäßig angelegten Baumbepflanzungen schützenswert.

Die Siedlung Warbruckstraße ist ein bedeutendes Dokument für die charakteristische Wohn- und Lebensform der Arbeiterbevölkerung und für den Arbeitersiedlungsbau zu Beginn des 20. Jahrhunderts sowie für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse innerhalb der Stadt Duisburg. Die Siedlung stellt mit ihrer qualitativollen architektonischen Gestaltung ein sichtbares Zeichen für die sozialen Vorstellungen im Zuge der Industrialisierung des Ruhrgebietes um die Jahrhundertwende und in den folgenden Jahren dar.

Die ehem. Arbeitersiedlung ist von außerordentlicher städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie ein aussagekräftiges Dokument für die Geschichte der Arbeiterkultur. Daraus ergeben sich die sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen sowie architektonischen und städtebaulichen Gründe für die Erhaltung und Nutzung dieser Siedlung.

4.2 VERKEHR

4.2.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Warbruckstraße an die Weseler Straße (B 8) und mit der Anschlussstelle Duisburg-Fahrn der Bundesautobahn A 59 an das örtliche und überörtliche Haupt- und Fernstraßennetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Warbruckstraße, Sandstraße, Marienstraße und Elisenstraße. Der Innenbereich des Baublockes zwischen Sandstraße und Elisenstraße erfolgt durch zwei in Verlängerung der Agnes- bzw. Emmastraße geplanten Erschließungsstraßen. Beide Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Breite von 11 m ausgebaut.

Der Neubaubereich östlich Elisenstraße wird durch zwei von der Warbruckstraße bzw. Marienstraße ausgehende Stichstraßen erschlossen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Am Ende dieser beiden Stichstraßen befinden sich Wendeanlagen sowie die erforderlichen Parkplätze für Besucher und Wirtschaftsverkehr.

Die beiden Stichstraßen werden durch eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verbunden, deren Nutzung auf Fußgänger, Radfahrer, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge begrenzt ist.

Zur Verbesserung der Anschlüsse an die Grünwegeverbindung Wolfsbahntrasse wird zudem ein 3 m breiter Fuß- und Radweg zwischen den Häusern Elisenstraße 11 und 13 angelegt.

4.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An den Haltestellen Wolfstraße bzw. Heckmann besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie 903 (Dinslaken - DU-Walsum - Hamborn - Meiderich - Stadtmitte - Hochfeld - Wanheim - DU-Hüttenheim) und 902 (DU-Grunewald - DU-Walsum).

Die Linie 903 verkehrt werktags zwischen den Haltestellen Watereck und Rheintörchenstraße im 10-Minuten-Takt und zwischen Dinslaken und Hüttenheim im 20-Minuten-Takt. Die Linie 902 ergänzt diese Verbindung in den Verkehrsspitzenzeiten zwischen Grunewald und Walsum.

An die Buslinie 919 (DU-Marxloh - DU-Walsum) besteht Anschluss an der Haltestelle Warbruckstraße. Diese Linie fährt montags bis freitags tagsüber alle 30 Minuten.

4.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.3.1 Allgemeines

Das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht für das Duisburg-Marxloher Stadtquartier Warbruckstraße, Sandstraße, Marienstraße, Teilen der ehemaligen Wolfsbahntrasse und Feldstraße Maßnahmen der Modernisierung, des Abrisses und Neubaus sowie der Nachverdichtung durch eine zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung vor. Das Gebiet Feldstraße liegt außerhalb des Bebauungsplanes.

Der historisch wichtige und denkmalgeschützte Baublock Warbruck-, Sand-, Marien- und Elisenstraße soll modernisiert und ergänzt werden. Der südliche Teil des zukünftig dreigeteilten Baublocks an der Marienstraße wird durch Thyssen modernisiert. Ebenfalls kurzfristig soll durch Thyssen der Bau der verlängerten Agnesstraße und deren südliche Bebauung vorgenommen werden.

Die nördlich angrenzenden Teile sollen veräußert werden, damit von Dritten der Bestand modernisiert und die Neubebauung durchgeführt wird.

Die denkmalgeschützten Wohngebäude östlich der Elisenstraße sind bereits modernisiert worden. Dieser Bereich soll durch ein Wohnhaus an der Warbruckstraße sowie um Reihenhäuser entlang der Wolfsbahntrasse ergänzt werden.

Südlich der Marienstraße an der Wolfsbahntrasse soll ein Projekt im Rahmen des zukunftsweisenden Bauens durchgeführt werden.

4.3.2 BAUGEBIETE

Das o. g. städtebauliche Konzept ist im wesentlichen Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

4.3.2.1 BAUBLOCK WARBRUCKSTRASSE, SANDSTRASSE, MARIENSTRASSE, ELISENSTRASSE

Historischer Straßengrundriss und Fluchtlinien

Städtebauliche Grundidee ist die Fortführung des orthogonalen Rasters in Marxloh durch die Verlängerung der Emmastraße und der Agnesstraße. Dadurch wird die monolithische Struktur durch die Bildung von drei kleineren Blöcken gebrochen. Dennoch soll die Blockstruktur der denkmalgeschützten historischen Bebauung dadurch aufgenommen werden, in dem die Neubauten in den Straßenzügen Warbruck-/Elisen-/Sandstraße

mit dem First parallel zur Straße verlaufend ausgerichtet werden. Durch die Aufnahme der vorhandenen historischen Straßenfluchten wird die städtische Struktur des Viertels weitergeführt.

Baukörper

Ziel ist es, in diesem Bereich eine dreigeschossige Neubebauung zu erstellen, die sich in der Proportion und der Fassadengliederung in den Altbestand einfügt. In jedem Fall ist an der Traufstellung parallel zur Straße festzuhalten. Dabei orientieren sich die Eckgebäude an der Ausrichtung des historischen Blockrandes.

Unter Beachtung des Denkmalschutzes sollen die oben genannten Fragen sowie Material, Farbe und weitere Details im Rahmen der weiteren Planung konkretisiert werden.

Im Blockinnenbereich ergeben sich aufgrund der Festlegung des Gebäudeabstandes von 15,00 m Traufhöhen von max. 9,35 m.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für die Neubaumaßnahmen sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Sofern bei einer Veräußerung des mittleren bzw. nördlichen Baublocks an private Investoren Blockinnenbereiche auch für Stellplätze genutzt werden sollen, so sind diese aus Gründen des Denkmalschutzes nur in einem 12 m breiten rückwärtigen Erschließungsstreifen im Anschluss an die Altbebauung zulässig. In den Grundstücksverträgen sollen die Grundstückszuschnitte so geregelt werden, dass eine Nutzung der blockinnenliegenden Freiflächen auch für die Eigentümer möglich wird, die keinen unmittelbaren Zugang durch einzelne Gebäude zum Hof haben.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die geplanten drei Wohnblockbereiche werden im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete mit einer im Eckbereich Warbruckstraße/Elisenstraße geschlossenen, in den übrigen Bereichen offenen Bauweise festgesetzt.

Die denkmalgeschützten Gebäude werden dem Bestand entsprechend zweigeschossig, im Eckbereich Marienstraße/Elisenstraße dreigeschossig festgesetzt. Die geplante Neubebauung erhält eine zwingend dreigeschossige Ausweisung.

Die gestalterische Anpassung der geplanten Neubebauung an den denkmalgeschützten Bestand erfolgt durch entsprechende örtliche Bauvorschriften (siehe hierzu Anlage 1 "örtliche Bauvorschriften" und Punkt 4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften).

Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Um das städtebauliche Ziel der Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Blockrandstruktur zu gewährleisten, wurden die straßenseitigen Gebäudefronten der Altbebauung und der geplanten Neubebauung mit Baulinien festgesetzt. Ebenfalls mit Baulinien festgesetzt wurden die Gebäudefronten der Neubebauung, bei denen aus städtebaulichen Gründen eine Unterschreitung der Abstandsfläche erforderlich ist.

Die geplanten Stellplatzanlagen und Garagen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Planstraßen werden als Verkehrsfläche ausgewiesen.

4.3.2.2 **BEREICH ZWISCHEN ELISENSTRASSE UND EHEMALIGER WOLFS-
BAHNTRASSE**

Bauliches Konzept

In diesem Bereich steht der Einfamilienhausneubau im Vordergrund. Hier ist die Erstellung einer 2-geschossigen Reihenhausbebauung vorgesehen.

Darüber hinaus ist ein weiteres Wohngebäude an der Warbruckstraße geplant. Vorrangig sollen die Bewohner der angrenzenden Bebauung die Möglichkeit erhalten, in dem Bereich sozialverträglich Eigentum zu erwerben.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Bereiche zwischen Elisenstraße und ehemaliger Wolfsbahntrasse werden als Allgemeine Wohngebiete mit einer offenen Bauweise ausgewiesen.

Die bestehenden Wohngebäude an der Elisenstraße werden dem Bestand entsprechend zweigeschossig, die zurückliegenden Wohnhäuser dreigeschossig festgesetzt.

Die geplante Neubebauung an der Warbruckstraße wird dreigeschossig, die Einfamilienhausbebauung zweigeschossig ausgewiesen.

Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die bereits ausgebaute Elisenstraße wird wie die beiden geplanten Erschließungstische bis zu den öffentlichen Parkplätzen als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der zwischen diesen beiden Erschließungstichen gelegene Erschließungsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, deren Nutzung auf Fußgänger, Radfahrer, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge beschränkt ist. Die Wegeverbindung zur Elisenstraße wird als Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg - ausgewiesen.

4.3.2.3 BEREICH SÜDLICH DER MARIENSTRAÙE

Bauliches Konzept

In diesem Bereich ist ebenfalls eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geplant.

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Marienstraße. Siehe hierzu auch Punkt 4.2.1 Erschließung.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bereich wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt.

Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

4.3.3 STELLPLATZFLÄCHEN

Die Befestigung der Stellplatzflächen in den Baugebieten soll mit wasserdurchlässigem Material erfolgen. Die Stellplatzflächen sollen soweit wie möglich mit großkronigen einheimischen Laubbäumen überstellt werden.

4.4 BAUMBESTAND

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 07.11.1987 in der jeweils geltenden Fassung.

4.5 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

a)

der Ausrichtung und Höhe des Firstes, der Traufe und Dachform der Neubebauung im Blockbereich an der Sand- und Eisenstraße sowie der Nichtzulässigkeit vorspringender Gebäudeteile in den Straßenraum

b)

der Trauf- und Firstrichtung sowie Dachformen entlang der Planstraßen im Blockbereich

c)

der Befestigung und Bepflanzung der Stellplatzflächen

d)

der Errichtung von Einfriedigungen in den Baugebieten sind erforderlich,

Zu a) und b)

um durch eine Anpassung der Neubebauung an den denkmalgeschützten Altbestand die Siedlung Warbruckstraße, welche ein bedeutendes Dokument für die charakteristische Wohn- und Lebensform der Arbeiterbevölkerung und für den Arbeitersied-

lungsbau zu Beginn des 20. Jahrhunderts sowie für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse innerhalb der Stadt Duisburg darstellt, als architektonisches und städtebauliches Ensemble zu erhalten und zu sichern.

Zu c)

Um hiermit eine Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes und eine Verringerung des Versiegelungsgrades zu erzielen.

Zu d)

Damit aus gestalterischen Gründen mit der Angabe von Einfriedigungshöhen und durch die Transparenz der Zäune die Freiräume in den Straßen und Grünbereichen gewahrt bleiben.

5. **ALTERNATIVEN**

Alternative Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung und aufgrund vorhandener Nutzung nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

6. **SOZIALPLAN**

Durch Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes hervorgerufene nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

7. IMMISSIONSSITUATION

7.1 LÄRMIMMISSIONEN

7.1.1 DERZEITIGE UND ZU ERWARTENDE LÄRMSITUATION

Nach den lärmtechnischen Untersuchungen wird die Belastung im Plangebiet durch den Verkehrslärm der Warbruckstraße, Sandstraße und Elisenstraße bestimmt. Die vorhandene Wohnbebauung liegt teilweise in einer Entfernung von nur 6 bis 8 m zur Straßenmitte.

Die Lärmbelastung vor den Gebäudefronten wird straßenseitig mit 64,3 dB(A) am Tage und mit 57,8 dB(A) in der Nachtzeit für die Bebauung an der Warbruckstraße angegeben. Im Bereich der Sandstraße reduziert sich der Beurteilungspegel auf 60,3/53,7 (Tag/Nacht).

Die Gebäude an der Marien-/Elisenstraße sind mit 55,8 dB(A) am Tage und 47,1 dB(A) in der Nachtzeit nur gering durch Verkehrslärm belastet.

Die inneren Erschließungsstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Die Außengeräuschpegel innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen bei 50 bis 55 dB(A) am Tage und 45 bis 50 dB(A) in der Nachtzeit.

Im Plangebiet werden etwa 163 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens wird der Beurteilungspegel um nur etwa 0,3 dB(A) bis 2,0 dB(A) ansteigen. So wird die heutige Lärmsituation sich nicht spürbar verändern, da erst eine Erhöhung um mehr als 3 dB(A) für das menschliche Gehör wahrnehmbar ist.

7.1.2 BEURTEILUNG

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben:

<u>Baugebiete*</u>	<u>Orientierungswerte Tag/Nacht</u>
WA-Gebiet	55/45 dB(A)

* nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Orientierungswerte werden im Bereich der Warbruckstraße und Sandstraße überschritten, besonders in der Nachtzeit. Daher sind Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe erforderlich.

Eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte ist in gewachsenen Ballungszentren, wie Duisburg, wo Bevölkerung, Verkehr, Industrie und Gewerbe dicht zusammengedrängt sind, nicht zu vermeiden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 sind erwünschte Zielwerte. Sie stellen keine Grenzwerte dar.

7.1.3 ABWÄGUNG ZWISCHEN AKTIVEM UND PASSIVEM LÄRMSCHUTZ

Die überwiegende Zahl der geplanten Wohnhäuser liegt im Innenbereich einer bestehenden Blockbebauung. Hier werden die Orientierungswerte eingehalten. Für die weitgehend vorhandene Wohnbebauung an der Warbruckstraße und an der Sandstraße ist der Bau von aktiven Schutzmaßnahmen, Wall oder Wand, aus Platzgründen nicht möglich. Es müssen passive Schutzmaßnahmen getroffen werden.

7.1.4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR LÄRM

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die "maßgeblichen Außenlärmpegel" zugeordnet sind. Als "maßgeblicher Außenlärmpegel" wird der ermittelte Beurteilungspegel für den Tag mit einem Zuschlag von 3,0 dB(A) angesetzt.

So müssen nur für die Außenbauteile der Wohnhäuser entlang der Warbruckstraße zwischen Sandstraße und der öffentlichen Grünanlage im Nordosten des Plangebietes Schalldämm-Maße von 36 dB(A), nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Lärmpegelbereich IV), erreicht werden. Der Einbau von integrierten Lüftungen ist für Schlafräume erforderlich. Dabei darf das zu erreichende Schalldämm-Maß nicht verringert werden.

Für die Aufenthaltsräume der Wohnungen in den übrigen Wohngebäuden werden bereits bei einfachster Standardbauausführung ein erforderlicher Dämmwert von 30 dB(A) erreicht. Festsetzungen zum Schutz vor Lärmbelastung sind daher für diese Gebiete nicht erforderlich.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist auf die Leitungstrassen Rücksicht zu nehmen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- und Compactstationen) sind, soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Die Abwässer der Bau- und Verkehrsflächen (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden über die Ortskanalisation (Mischsystem) über die Kläranlage Kleine Emscher der Kläranlage Alte Emscher zugeführt. Für die Neubebauung in den Baugebieten ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vor Ort zu versickern oder zu verrieseln, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist für das Plangebiet vom Büro Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Niederlassung Bochum, Universitätsstraße 125, 44789 Bochum untersucht und bestätigt worden.

Die Stellplatzflächen sowie die sonstigen nicht bebauten Flächen sind mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erstellen. Quellen, Bachläufe und Drainungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Das Bebauungsplangebiet zählt zu den durch Hochwasserschutzanlagen geschützten Gebieten. Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien sowie Pegel sind nicht vorhanden.

Die vorhandene Grundwassermessstelle an der Elisenstraße ist in der Planunterlage zum Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, Trinkwassernotbrunnen sind nicht berührt.

9. **ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE**

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials konnte eine Altablagerung im Bereich des Plangebietes festgestellt werden (AA 273 b).

Untersuchungen der Altablagerung durch die Fa. Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom Dezember 1999 und August 2000 zeigen eine bis zu 1,7 m mächtige Auffüllung in Form von Schlacken, Bauschutt und Aschen. Die Analysenwerte ergeben im Bereich der Altablagerung zwischen 0 und 60 cm Tiefe erhöhte Bleikonzentrationen bis maximal 590 mg/kg, die den Prüfwert der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete überschreiten. Ferner sind auffüllungsbedingt erhöhte Konzentrationen polyzyklischer Kohlenwasserstoffe bis zu 13 mg/kg festgestellt worden.

Daraus ergeben sich folgende Auflagen:

- Die Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der Umfang der gutachterlichen Begleitung ist im Vorfeld mit dem Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, 31-6 abzustimmen. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahme unaufgefordert vorzulegen.

- Im Bereich der zukünftig nicht versiegelten Flächen bzw. in den zukünftigen Gärten, die im Bereich der Auffüllung liegen werden, ist der Boden bis in eine Tiefe von 10 (nicht versiegelte Freiflächen) bzw. 60 cm (Gärten) auszukoffern und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten / zu entsorgen. Der wieder eingebrachte Boden muss den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz-

9. **ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE**

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25.000), der Luftbilddaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials konnte eine Altablagerung im Bereich des Plangebietes festgestellt werden (AA 273 b).

Untersuchungen der Altablagerung durch die Fa. Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom Dezember 1999 und August 2000 zeigen eine bis zu 1,7 m mächtige Auffüllung in Form von Schlacken, Bauschutt und Aschen. Die Analysenwerte ergeben im Bereich der Altablagerung zwischen 0 und 60 cm Tiefe erhöhte Bleikonzentrationen bis maximal 590 mg/kg, die den Prüfwert der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete überschreiten. Ferner sind auffüllungsbedingt erhöhte Konzentrationen polyzyklischer Kohlenwasserstoffe bis zu 13 mg/kg festgestellt worden.

Daraus ergeben sich folgende Auflagen:

- Die Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der Umfang der gutachterlichen Begleitung ist im Vorfeld mit dem Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, 31-6 abzustimmen. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahme unaufgefordert vorzulegen.

- Im Bereich der zukünftig nicht versiegelten Flächen bzw. in den zukünftigen Gärten, die im Bereich der Auffüllung liegen werden, ist der Boden bis in eine Tiefe von 10 (nicht versiegelte Freiflächen) bzw. 60 cm (Gärten) auszukoffern und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten / zu entsorgen. Der wieder eingebrachte Boden muss den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz-

und Altlastenverordnung genügen. Dies ist analytisch sicherzustellen. Der Nachweis ist Bestandteil der Dokumentation.

- In den Gärten, die in den Bereich der Auffüllung reichen, ist in 60 cm Tiefe ein Geotextil einzubringen, so dass eine Einmischung des in tieferen Horizonten lagernden belasteten Auffüllungsmaterials in höhere Bodenschichten zukünftig weitestgehend unterbunden wird.
- Es ist zu gewährleisten, dass das Auffüllungsmaterial im Zuge der Baumaßnahme (z. B. durch Bodenabtrag bzw. -verschiebungen) nicht auf andere benachbarte Flächen gelangt oder dort gelagert wird. Der anfallende Bodenaushub aus dem Bereich der Auffüllung (z. B. durch die Fundamente) ist infolgedessen gesondert und gesichert vor Regenwasser geschützt zu lagern und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten / zu entsorgen.
- Sollte während der Baumaßnahme bzw. der gutachterlichen Begleitung festgestellt werden, dass die Auffüllung eine über das bisherige Maß hinaus gehende Ausdehnung hat bzw. sollten weitere Bodenverunreinigungen bzw. Auffüllungen angetroffen werden, so ist die Stadt Duisburg - Amt für kommunalen Umweltschutz - Untere Bodenschutzbehörde - 31-6 - unverzüglich zu informieren.

Der Bereich der Altablagerung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für das übrige Plangebiet besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000) der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5 000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass im übrigen Plangebiet Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem auf Grund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen.

Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die auf Grund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind.

10. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Für den Planbereich wurde vom Büro Plan Form Art Landschaftsarchitekten BDLA, Salvatorweg 10, 47051 Duisburg der Kompensationsbedarf ermittelt sowie die Planung der Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Gutachten sind im Folgenden verkürzt zusammengefasst, darüber hinaus wird auf die o.g. Gutachten verwiesen.

10.1 Kompensationsmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung einschließlich Erschließungsstraßen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ergibt in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz einen negativen Wert, so dass ein weiterer Kompensationsbedarf in Höhe von 23.732 Punkten besteht.

Für die geplante Wohnbebauung mitsamt Erschließungsstraßen sollen die Kompensationsmaßnahmen nunmehr auf einem Teil eines städtischen Grundstücks in Oberhausen an der Stadtgrenze Duisburg-Oberhausen durchgeführt werden (siehe Plan "Fläche der Kompensationsmaßnahmen"). Die Teilfläche hat eine Größe von ca. 7.910 qm.

10.1.1 Grundlagen des Kompensationskonzeptes

Das Grundstück liegt zwischen der Kurfürstenstraße und der Emscher unmittelbar an der Stadtgrenze Duisburg/Oberhausen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen stellt für diesen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Biotopgestaltung dieser Fläche soll folgenden Kriterien gerecht werden:

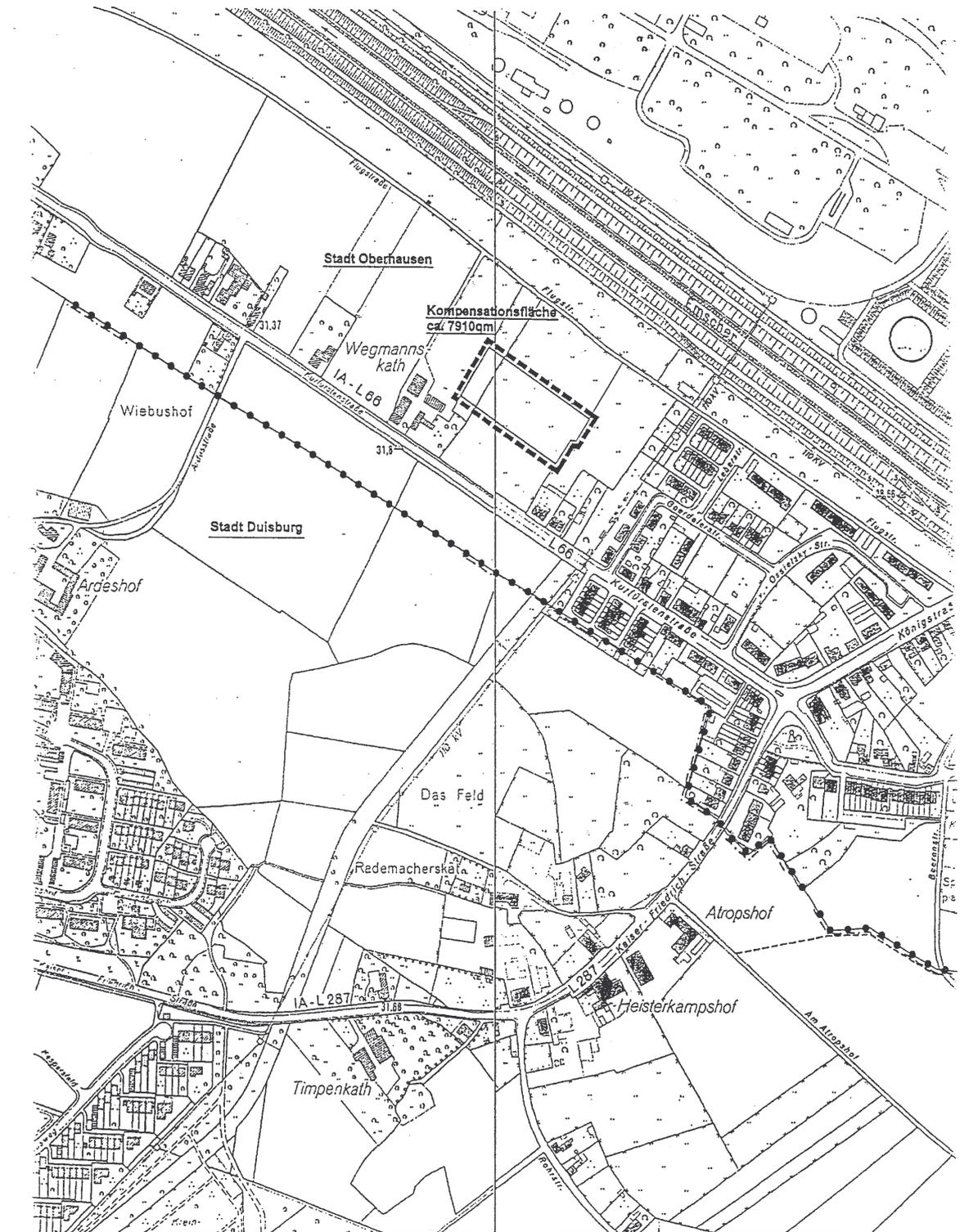
- Die Maßnahmen sollen in vertretbarer Zeit (Richtwert 1 Generation, d. h. 25 Jahre) zu hochwertigen Biotopen führen.
- Die Maßnahmen sollen möglichst pflegeextensiv sein.
- Angestrebt werden soll die Anreicherung der Landschaft.

Zur Erfüllung dieser Kriterien sind auf der Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

Auf der bezeichneten Fläche wird eine Umwandlung in Grünland und eine Gehölzpflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen vorgesehen.

Durch den Nachweis dieser 0,791 ha großen Ersatzmaßnahme ist der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

Fläche der Kompensationsmassnahmen (M. 1 : 5000)



10.1.2 Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Der Unteren Landschaftsbehörde obliegt die Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen, die in einem Zeitraum von 5 Jahren durchgeführt werden sollen.

11. SONSTIGES

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder dem Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz der Stadt Duisburg zu melden.

12. ZUSAMMENFASSUNG DES ABWÄGUNGSPROZESSES

1. Der Festsetzung einer zwingend 3-geschossigen Bauweise im Blockbereich Warbruck-, Elisen-, Marien- und Sandstraße wird der Vorrang gegeben vor der Ermöglichung einer niedriggeschossigen Wohnbebauung, da
 - die vorgefundene denkmalwerte Blockrandstruktur die Anpassung der Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung zwingend erforderlich macht,
 - durch die Festsetzung einer zwingend 3-geschossigen Bauweise eine Festlegung der zu realisierenden Bauform im Sinne eines Geschosswohnungsbaus planungsrechtlich nicht erfolgt und somit auch die Realisierung einer 3-geschossigen Einfamilienhausbebauung möglich ist,

- die Ausweisung einer 3-geschossigen Wohnbebauung im Blockbereich, die vorwiegend 2-geschossige Bebauung entlang der ehemaligen Wolfsbahntrasse und die außerhalb des Bebauungsplangebietes geplante 2-geschossige Doppelhausbebauung an der Feldstraße angesichts der vorgefundenen städtebaulichen Struktur des Plangebietes insgesamt ein ausgewogenes Angebot unterschiedlicher Bau- und Wohnformen darstellt. Damit wird diese Planung den Belangen des Denkmalschutzes und den für den Planungsraum formulierten Zielen "Attraktivierung des Wohnstandortes", "Stärkung der Mantelbevölkerung Marxlohs" sowie "Förderung von Wohneigentum" gleichermaßen gerecht.
2. Der Realisierung einer Einfamilienhausbebauung entlang der ehemaligen Wolfsbahntrasse wird gegenüber dem Erhalt der Grabeländer in diesem Bereich der Vorrang gegeben, da
- mit einer attraktiven Einfamilienhausbebauung Akzente für eine positive Entwicklung in Marxloh gesetzt werden sollen und durch Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen die Mantelbevölkerung Marxlohs gestärkt wird, so dass die Versorgungs- und sonstige Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden kann,
 - nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Integrationsaspektes durch Schaffung einer attraktiven Einfamilienhausbebauung Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohnbereiche die Möglichkeit bekommen, Wohneigentum zu bilden,
 - der Ausbau der Wolfsbahntrasse als öffentliche Grünfläche bereits zu einer entscheidenden Verbesserung der Grünsituation im Ortsteil Marxloh geführt und den Planbereich in das System der Grünvernetzung integriert hat,

- der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und die Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen gesichert wurden,
- andere Flächen zur Realisierung dieser Bebauung zurzeit in Marxloh nicht zur Verfügung stehen.

13. KOSTEN

Der Gemeinde entstehen durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes Kosten von 50.173,- DM für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Alle übrigen durch die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Anlage 1

zur Begründung zum B-Plan 1001 - Marxloh -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen dürfen Stellplätze und Garagen nicht errichtet werden.
- b) In den WA-Gebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

II. Festsetzungen über Vorkehrung zur Minderung von Lärmimmissionen am Bau gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch (BauGB)

Um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2713 einzuhalten, müssen die Straßen- und Seitenfronten der Häuser an der Warbruckstraße mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 40 dB(A) erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

Alle Außenbauteile der Wohnhäuser an der Warbruckstraße (straßenseitig) müssen, um die Anhaltswerte für Innenpegel nach der 24. BImSchV- Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung - einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm - Maß von 36 dB (A) (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau 1989) erreichen.

Für Schlafräume ist der Einbau von integrierten Lüftungen erforderlich. Das zu erreichende Schalldämm-Maß darf durch diesen Einbau nicht verringert werden.

Nicht schutzbedürftig sind Treppenhäuser, Flure und Nassräume.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 86 BAUORDNUNG FÜR DAS LAND
NORDRHEIN-WESTFALEN**

- a) An der Sandstraße und Westseite Elisenstraße ist die Neubebauung mit Satteldach, Traufe und First parallel zur Sand- bzw. Elisenstraße auszubilden. In den Straßenraum vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

Die Trauf- und Firsthöhen der Neubebauung an der Sandstraße und Westseite Elisenstraße sind der jeweils angrenzenden Altbebauung anzupassen, gemessen in ihrer Höhe über N. N.. Maßgebend sind jeweils die Höhen des der Neubebauung zugewandten Giebels der Altbebauung, wobei die straßenseitige Traufe maßgebend ist.

- b) Die Neubebauung an den Planstraßen zwischen Sand- und Elisenstraße (verlängerte Emma- bzw. Agnesstraße) ist mit Satteldach, Traufe und First parallel zur jeweiligen Planstraße auszubilden.
- c) Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu erstellen. Innerhalb der befestigten Stellplatzfläche sind die Stellplätze mit großkronigen einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
- d) Als Einfriedigung an Nachbargrenzen in den Baugebieten ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

H I N W E I S

- a) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder dem Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz der Stadt Duisburg zu melden.
- b) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.
- c) In den Baugebieten ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vor Ort zu versickern oder zu verrieseln, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
- d) Sämtliche Veränderungen innerhalb des Plangebietes unterliegen dem Erlaubnisvorbehalt gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NW.
- e) Für den im Plan gekennzeichneten Bereich der Altablagerung sind folgende Auflagen zu beachten:
 - Die Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der Umfang der gutachterlichen Begleitung ist im Vorfeld mit dem Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, 31-6 abzustimmen. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahme un-
aufgefordert vorzulegen.

- Im Bereich der zukünftig nicht versiegelten Flächen bzw. in den zukünftigen Gärten, die im Bereich der Auffüllung liegen werden, ist der Boden bis in eine Tiefe von 10 (nicht versiegelte Freiflächen) bzw. 60 cm (Gärten) auszukoffern und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten/zu entsorgen. Der wieder eingebrachte Boden muss den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung genügen. Dies ist analytisch sicherzustellen. Der Nachweis ist Bestandteil der Dokumentation.
- In den Gärten, die in den Bereich der Auffüllung reichen, ist in 60 cm Tiefe ein Geotextil einzubringen, so dass eine Einmischung des in tieferen Horizonten lagernden belasteten Auffüllungsmaterials in höhere Bodenschichten zukünftig weitestgehend unterbunden wird.
- Es ist zu gewährleisten, dass das Auffüllungsmaterial im Zuge der Baumaßnahme (z. B. durch Bodenabtrag bzw. -verschiebungen) nicht auf andere benachbarte Flächen gelangt oder dort gelagert wird. Der anfallende Bodenaushub aus dem Bereich der Auffüllung (z. B. durch die Fundamente) ist infolgedessen gesondert und gesichert vor Regenwasser geschützt zu lagern und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten/zu entsorgen.
- Sollte während der Baumaßnahme bzw. der gutachterlichen Begleitung festgestellt werden, dass die Auffüllung eine über das bisherige Maß hinaus gehende Ausdehnung hat bzw. sollten weitere Bodenverunreinigungen bzw. Auffüllungen angetroffen werden, so ist die Stadt Duisburg - Amt für kommunalen Umweltschutz - Untere Bodenschutzbehörde - 31-6 - unverzüglich zu informieren.

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

BOWE1115.K02/A61/TA6100

Hierbei handelt es sich um die Fluchtlinienpläne

Nr. 50 vom 01.09.1931 für die Warbruckstraße (teilweise)

Nr. 50 c vom 18.10.1900 für die Sandstraße (teilweise)

Nr. 153 vom 24.12.1905 für die Elisenstraße und die Marienstraße (teilweise).