

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 875 – Huckingen - für den Bereich zwischen Mühlenkamp, Stadtbahn, Düsseldorfer Landstraße, Im Huckinger Kamp und Im Alten Bruch.

Stand: Februar 2003

Inhalt

Seite

1. ERFORDERNIS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG	3
1.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	3
1.2 RÄUMLICHE EINBINDUNG.....	3
1.3 BISHERIGE NUTZUNG.....	4
1.4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLÄNE.....	4
1.4.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN.....	4
1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
1.4.3 FACHPLÄNE.....	4
1.5 STÄDTEBAULICHE ZIELDEFINITION.....	5
2. PLANUNGSMASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
2.1 GELTUNGSBEREICH.....	6
2.2 BAUGEBIETE.....	6
2.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
2.2.2 BAUWEISE.....	8
2.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	8
2.2.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE.....	8
2.2.5 ZUFAHRTEN.....	9
2.2.6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....	9
2.3 VERKEHR.....	10
2.3.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG.....	10
2.3.2 INNERE ERSCHLIESSUNG.....	10
2.3.3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE.....	11
2.4 GRÜNORDNUNG.....	11
2.4.1 GRÜNFLÄCHEN.....	11
2.4.2 ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN.....	12
2.4.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.....	12
2.5 VER- UND ENTSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	12
2.5.1 VERSORGUNG.....	12
2.5.2 ABWÄSSER.....	12
2.5.3 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	12
3. FLÄCHENBILANZ	13
4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	13
4.1 UVP – RELEVANZ.....	13
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	13
4.3 IMMISSIONSSCHUTZ.....	14
4.3.1 LUFT.....	14
4.3.2 LÄRM.....	14
4.4 ALTLASTEN.....	14
5. AUSWIRKUNGEN AUF GRUND UND BODEN	17

6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN	17
7. KOSTEN	17
8. ERSCHLIESSUNGSVERTRAG	17
9. BÜRGERBETEILIGUNG	17
10. TEXTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN /	19
HINWEISE	19
ANLAGEN	19

1. ERFORDERNIS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

1.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

In der Stadt Duisburg besteht zur Zeit eine beträchtliche Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere nach preiswerten Eigenheimen. Um diesen Bedarf zu befriedigen, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 875 ist ein Baustein dieses längerfristig angelegten Wohnungsprogramm. Die nicht bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Planes befinden sich zum größten Teil im Besitz der GEBAG, so dass eine zügige Realisierung der geplanten Bebauung möglich ist.

Ziel der Planung ist es die vorhandene Wohnnutzung im Ortsteil zu ergänzen und den Wohnstandort zu stärken. Die vorhandene technische und soziale Infrastruktur begünstigt die Planung von weiteren Wohngebäuden. Die Geschäfte an der Düsseldorfer Landstraße können auch die Nahversorgung des neuen Baugebietes übernehmen und die Stadtbahnhaltestelle am Mühlenkamp stellt einen optimalen Anschluss an das ÖPNV Netz der Stadt dar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht die schon bebauten Grundstücke an der Düsseldorfer Landstraße und der Straße Im Alten Bruch mit ein. Ziel ist es hier die bestehende Bausubstanz rechtlich zu sichern. Weiterhin wird soweit möglich und gewünscht eine Bebauung der tiefen Gartengrundstücke in den rückwärtigen Bereichen ermöglicht.

1.2 RÄUMLICHE EINBINDUNG

Das Plangebiet liegt im Duisburger Süden, im Ortsteil Huckingen und ist ca. 5,3 ha groß

Das Gebiet grenzt im Westen an die Düsseldorfer Landstraße, welche als Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße 8) eine wichtige Haupterschließungsfunktion in der Stadtregion wahrnimmt. Entlang der Düsseldorfer Landstraße befindet sich heute eine typische Mischnutzung mit Dienstleistungsbetrieben und Läden, Kleingewerbe in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen. Die Baustruktur entlang der Straße ist sehr heterogen. Von einer eingeschossigen, sehr ländlich geprägten Bebauung welche Ende des 19. Jahrhunderts entstanden ist, bis zu über 2 bis 3geschossige Häuser aus der Gründerzeit, bis hin zu 4geschossigen Flachdachbauten der 60er und 70er Jahre sind entlang der Straße alle Baupochen des letzten Jahrhunderts abzulesen.

Die in den weiter östlich liegenden straßenvorherrschende Baustruktur ist das großzügig gestaltete Eigenheim, wobei auch hier vorwiegend in der Zeit von 1960 – 1980 gebaut sehr unterschiedliche Bauformen realisiert wurden. In den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts wurde vermehrt auf den sehr großen Grundstücken Geschosswohnungsbau, mit bis zu 3 Geschossen realisiert.

Nach Osten bilden die Gleise der Stadtbahn die Grenze zum Landschaftsraum. Hier liegt der Landschaftsraum mit dem Remberger See. Kleingärten, Felder und ein Golfplatz sind

die vorherrschenden Nutzungen. Im Norden, in Verlängerung der Straße Mühlenkamp liegt die Haltestelle der Stadtbahnlinie U 79, die von Duisburg nach Düsseldorf fährt. Zwischen Stadtbahn und der Straße Im Huckinger Kamp nördlich des Plangebietes befindet sich ein ca. 20 m breiter Grünstreifen.

1.3 BISHERIGE NUTZUNG

Die Düsseldorfer Landstraße (B8)im Westen ist eine Hauptverkehrsstraße. Die Remberger Straße, die das Plangebiet nach Süden hin begrenzt und auf einem Damm den Gleiskörper überquert, besitzt lokale Bedeutung. Die übrigen Straßen sind ruhige Anliegerstraßen.

Die Bebauung der Umgebung ist nicht sehr homogen. Insbesondere an der Düsseldorfer Landstraße sind noch Reste der alten dörflichen, dicht an die Straße gebauten Bebauung vorhanden. Die neuere Bebauung liegt auf Grund alter Fluchtlinienpläne von der Straße zurückgesetzt. Die Gebäude sind ein- bis viergeschossig, wobei die neueren Gebäude meist drei Geschosse besitzen.

Die Bebauung im Bereich der Straßen Im Huckinger Kamp, Im Alten Bruch und Mühlenkamp ist überwiegend zweigeschossig und hat in vielen Bereichen noch Eigenheimcharakter. Die Gebäude stehen zum Teil auf sehr großen Grundstücken mit über 1000 qm.

Der unbebaute Teil des Plangebietes wurde bis Ende 2000 zum größten Teil als Grabeland genutzt, diese Flächen sind zur Zeit Brachland.

1.4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLÄNE

1.4.1 GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf zeigt für den genannten Bereich einen Allgemeinen Wohnsiedlungsbereich (ASB). Der Bebauungsplan entspricht somit diesen Darstellungen.

1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt für den genannten Bereich Wohnbauflächen und an der Düsseldorfer Landstraße Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan ist dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4.3 FACHPLÄNE

Die vom Rat der Stadt beschlossenen Fachpläne (Schulentwicklungs-, Kindergartenbedarfs-, Kinderspielplatzbedarfs- und Sportstättenleitplan) haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Für den durch den Bebauungsplan entstehenden Zuwachs an Grundschulern sind in den umliegenden Schulen die nötigen Kapazitäten vorhanden.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes kann nach Bedarfsberechnung durch die vorhandenen Einrichtungen bzw. durch den im Rahmen der Planung am Angerbogen vorgesehenen Kindergarten gedeckt werden.

Spielmöglichkeiten sind auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Bereich Huckinger Markt gegeben. Darüber hinaus ist zur Nahversorgung des neuen Wohngebietes ein Spielplatz innerhalb der Grünflächen des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.5 STÄDTÉBAULICHE ZIELDEFINITION

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erschließung und Baureifmachung der heute unbebauten Bereiche im östlichen Plangebiet. Erschließungsansätze für diesen Bereich sind in der früheren Planung bereits berücksichtigt worden, so dass die Straße Im Huckinger Kamp, welche in einem kurzen Teilstück zwischen Düsseldorfer Landstraße und der Straße Im Alten Bruch bereits vorhanden ist, nur nach Osten verlängert werden muss. Von dort führt die Straße nach Norden entlang der Stadtbahntrasse und findet im Bereich der Straße Mühlenkamp Anschluss an die Straßenparzelle nach Norden, die in diesem Bereich auch wieder Im Huckinger Kamp heißt. Somit wird der bereits langfristig geplante Straßenzug nunmehr endgültig hergestellt. Zur Erschließung der südlich gelegenen Gebiete bis zur Remberger Straße dient eine Straßenschleife in Verlängerung der Straße Im Alten Bruch. Das Erschließungskonzept ist somit klar gegliedert und übersichtlich.

Um für das südliche Plangebiet die Anbindung an die Düsseldorfer Landstraße zu verbessern, wird eine fußläufige Verbindung an zwei Stellen nach Süden in die geplante Grünanlage entlang der Remberger Straße vorgesehen. Diese Grünanlage verbindet die Düsseldorfer Landstraße und die dahinter gelegenen Grün- und Freibereiche am Huckinger Markt mit der in Nordsüd - Richtung verlaufenden Verbindung parallel zur Stadtbahntrasse. Somit schafft das Konzept des Bebauungsplanes eine Verbesserung und Ergänzung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes. Die neuen Straßen im Plangebiet werden verkehrsberuhigt ausgebaut, so dass sie für Fußgänger und Radfahrer gefahrlos benutzt werden können.

Für das geplante Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung von Eigenheimen in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Lediglich an der Kreuzung Remberger Straße / Düsseldorfer Landstraße ergibt sich noch eine Baumöglichkeit für ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

Die Baustruktur des Plangebietes ist so angelegt, dass sich fast alle Wohngebäude mit ihrer Wohn- und Gartenseite nach Süden oder Südwesten orientieren. Diese Ausrichtung der Baukörper schafft eine hohe Wohnqualität und erlaubt zugleich eine optimale Nutzung des Sonnenlichtes als alternative Energiequelle.

Nach dem vorliegenden Baukonzept der GEBAG sollen im Plangebiet ca. 39 Reihenhäuser und 38 Doppelhäuser realisiert werden. Darüber hinaus sind auf anderen Privatgrundstücken 6 – 8 Eigenheime in Form von Doppel- und Einzelhäusern möglich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Privatgrundstücken, bei den Doppelhäusern in Form von sogenannten Bauwischgaragen. Durch den jeweils vorgesehenen Vorplatz vor der Garage entstehen so zwei Parkmöglichkeiten je Wohneinheit. Für den Mittelbereich des Plangebietes sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs kleine Garagenhöfe den Bauzeilen vorgelagert. Diese mit einer gemeinsamen Zufahrt versehenen Ga-

ragenbereiche mit 5 – 6 Stellplätzen, Garagen oder Carports schirmen die dahinterliegende Bebauung von der Straße und der Stadtbahntrasse ab, so dass die Gartenbereiche zusätzlich schallgeschützt werden. Im Norden des Plangebietes sind die erforderlichen Garagen den Reihenhäusern vor der Eingangstüre direkt zugeordnet. Sie werden über eine gemeinsame private Wegefläche erschlossen.

Zusätzlich zu den privaten Stellplatzflächen werden im öffentlichen Straßenraum ca. 40 Parkplätze ausgewiesen, der Bebauungsplan stellt nachrichtlich innerhalb der Verkehrsfläche die Flächen für Parkplätze dar. Der genaue Standort der Parkplätze und der vorgesehenen Straßenbäume wird erst in der endgültigen Straßenausbauplanung abgestimmt auf die Bebauung festgelegt.

2. PLANUNGSMASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 GELTUNGSBEREICH

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 5,3 ha

2.2 BAUGEBIETE

2.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- **Mischgebiete**

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete entlang der Düsseldorfer Landstraße entsprechend ihrer heutigen und zukünftigen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Entlang der Straße befinden sich heute die Nahversorgungs- Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen für den Ortsteil. Um diese Funktion auch weiterhin zu gewährleisten erfolgt die Ausweisung als Mischgebiet

- **Wohngebiete**

Im Bebauungsplan werden alle übrigen Baugebiete entsprechend ihrer bestehenden und gewünschten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In den ergänzenden Textlichen Festsetzungen werden für die Baugebiete die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen' nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die genannten Nutzungen sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der vorgesehenen Baustruktur und der Lage im Siedlungsgebiet sowie der geplanten zukünftigen Nutzung im Plangebiete nicht erwünscht.

Gemäß den Textlichen Festsetzungen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

Im östlichen Plangebiet, für das schon konkrete Nutzungsvorstellungen bestehen, wird der Eigenheimbau in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern gefördert und ein Geschosswohnungsbau ausgeschlossen. Eine von der vorgesehenen Bebauung abweichende Struktur, z.B. Eigenheime mit 2 und mehr Wohnungen, würden durch ein höheres Verkehrsaufkommen und eine größere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen die geplanten Straßenräume überlasten.

- **GRZ / GFZ**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für die bis zu zweigeschossigen Baugebiete 0,8, für die bis zu drei-geschossigen Baugebiete 1,2. Die Dichte und der Nutzungsgrad aller Baugebiete liegen somit innerhalb der durch die Bau-nutzungsverordnung geregelten zulässigen Werte.

- **Zahl der Vollgeschosse**

In den Baugebieten MI1, MI2 und WA 2 wird eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Entlang der Düsseldorfer Landstraße und im Einmündungsbereich der Straße im Huckinger Kamp herrscht heute bereits eine dreigeschossige Bebauung vor. Es ist städtebauliches Ziel im Bereich dieser Hauptverkehrsstraße, in Anpassung an die vorhandene Stadtstruktur eine dreigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Im Östlichen Teil des Plangebietes wird die vorhandene und geplante Wohnbebauung mit zwei Geschossen als Höchstmaß festgesetzt. In dem Baugebieten WA 1 orientiert sich die als Höchstmaß festgesetzte Geschossigkeit am vorhandenen Gebäudebestand.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Für das Mischgebiet MI 2 wird eine Gebäudehöhe von mindestens 12 m und maximal 14 m festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, hier ist sowohl eine Anpassung an die nördlich angrenzende Bebauung gewünscht, wie auch an die Neubebauung südlich der Remberger Straße. Das Baugebiet bildet die Ecksituation im Straßenraum und es ist städtebaulich gewünscht, diese Ecksituation auch baulich zu betonen.

Für die Bebauung entlang der Düsseldorfer Landstraße in den Baugebieten MI 1 und MI 2 erfolgt die Festsetzung einer Traufhöhe. Die Straßenrandbebauung gehört zum historischen Ortskern von Huckingen. Teile der Bebauung sind prägende und erhaltenswerte Bausubstanz. Um eine mögliche Neubebauung der typischen Baustruktur anzupassen, erfolgt die Festsetzung der Traufhöhe. Die festgesetzte Traufhöhe orientiert sich an der Mehrzahl der vorhandenen historischen Bausubstanz. Die Festsetzung erfolgt auf Anregung der Denkmalbehörde, mit dem Ziel den Charakter der Straßenrandbebauung bei zu behalten und langfristig städtebaulich, räumlich zu verbessern.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 6 ist eine Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen stellen sicher, dass es zu keiner unerwünschten störenden Höhenentwicklung im städtebaulichen Gesamterscheinungsbild dieses neuen Wohnquartiers kommt. Die künftigen Gebäude werden von ihrem Erscheinungsbild klar als max. zweigeschossige Hauseinheiten erkennbar sein und nicht durch überhöhte Gebäudehöhen der räumliche Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung entstehen. Dies dient auch dem Nachbarschutz und sichert eine ausreichende Belichtung und Beson-nung der Grundstücke.

2.2.2 BAUWEISE

Für die Baugebiete WA 1 und WA 3 bis WA 6 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude oder Gebäudegruppen von über 50 m Länge sind weder bei der vorhandenen Bebauung vorhanden noch für die geplante Bebauung vorgesehen oder gewünscht.

In den Baugebieten MI 1, MI2 und WA2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da entlang der Hauptverkehrsstraße und im Einmündungsbereich der Straße Im Huckinger Kamp die geschlossene Bauweise bereits vorherrscht und es städtebauliches Ziel ist, entlang der Hauptverkehrsstraßen eine überwiegend geschlossene Bebauung zu erhalten. Diese Festsetzung hat neben dem städtebaulich- und stadtgestalterischem Aspekt auch den Vorteil, dass durch eine geschlossen Gebäudezeile entlang der Hauptverkehrsstraßen die dahinter liegenden Grundstücksteile und Nutzungen vom Verkehrslärm abgeschirmt werden. Somit erhöht diese Ausweisung die Wohnqualität entlang der Hauptverkehrsstraßen, was städtebaulich gewünscht ist.

2.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Hierdurch wird eine Entwicklung gemäß den städtebaulichen Zielvorgaben geschaffen. Bei der geplanten Wohnbebauung im Plangebietes ist eine bauliche Tiefe von maximal 14 m festgesetzt, was generell einem üblichen Wert für eine Einfamilienhausbebauung entspricht und ein Verspringen der Baukörper in gewissen Grenzen ermöglicht.

Für das Baugebiet WA 1 ist in Anpassung an die vorhandenen Bebauung ein geringfügig tieferes Baufeld von 14,5 m festgesetzt.

Für die Baugebiete MI 1, MI2 und WA2 ist in Anpassung an die vorhandenen Bebauung ein Bautiefe von 14,0 m festgesetzt.

2.2.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 6 wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und in den für Stellplätze, Garagen und Carports ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Die räumlichen Ausweisungen folgen einem städtebaulichen Ordnungs- und Verteilungsprinzip. Demnach erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs entweder gezielt in einigen Sammelanlagen an besonderen Punkten, so im Bereich der Straße Im Huckinger Kamp, oder auf dem jeweiligen Einzelgrundstück. Auf den Einzelgrundstücken kann die Unterbringung in Garagen innerhalb der seitlichen Abstandsfläche der Gebäude erfolgen (sog. Bauwischgaragen). Eine über diese Festsetzungen hinaus gehende weitere Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück ist nicht gewünscht, da dies zu erheblichen Störungen der Wohnverhältnisse führen kann und die nachbarschaftlichen Belange beeinträchtigt.

Im südlichen Teil des Baugebietes WA III sind die erforderlichen Stellplatz- und Garagenanlagen in kleinen Garagenhöfen als Gemeinschaftsanlagen zusammengefasst. Die Garagen, Carports und Stellplätze werden den einzelnen Reihenhäusern eigentumsmäßig zugeordnet. Somit ist es zweckmäßig und sinnvoll die Flächenanteile gemäß § 21 a BauN-

VO den Flächenanteilen der Baugrundstücke zuzurechnen. Die Ausnutzung des Grundstückes richtet sich somit nach dem Gesamtgrundstück, was einer Gleichbehandlung mit den übrigen Grundstücken entspricht.

2.2.5 ZUFAHRTEN

Im südlichen Teil des Baugebietes WA III erfolgt die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs in Form von Garagenhöfen. Um eine nicht gewünschte Vielzahl von Einzelgaragenzufahrten zu vermeiden, erfolgt die Festlegung dass für jede Garagengruppe nur eine Zufahrt zulässig ist und die direkte Zufahrt von der Straße in Einzelgaragen nicht zugelassen wird. Dies dient der Verkehrssicherheit und der geordneten Abwicklung des Verkehrs in diesem Bereich. Gleichzeitig verhindert es eine nicht gewünschte zusätzliche Versiegelung der Freiflächen.

2.2.6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Wohnquartiers und im Hinblick auf eine harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten.

Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

- **Dachform und Dachneigung**

In den Baugebieten WA 3 bis WA 5 erfolgen einheitliche gestalterische Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung, um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumbildung gerecht zu werden und eine ungewünschte Höhendifferenz der Dächer zu verhindern.

- **Garagen**

Zur Sicherung einer harmonischen Gestaltung der Baukörper - soweit sie im Einflussbereich des öffentlichen Raumes liegen - sind die Garagenbaukörper den angrenzenden Wohngebäuden in Material und Farbe anzugleichen. Eine einheitliche Gestaltung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird auch für Garagengruppen festgesetzt, um der Realisierung üblicherweise gestalterisch vernachlässigter 'Garagenhöfe' vorzubeugen.

2.3 VERKEHR

2.3.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

- **Straßennetz**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene und endgültig ausgebaute Hauptverkehrsstraßennetz in diesem Stadtteil. Das Plangebiet wird von der Düsseldorfer Landstraße tangiert. Diese als B 8 klassifizierte Straße hat Verbindungsfunktion zwischen den nördlichen Teilen der Stadt Düsseldorf und den südlichen Stadtteilen von Duisburg. Sie verbindet parallel zur Autobahn A 59 die Bundesstraße 288 mit dem Innenstadtbereich Duisburg.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Stadtbahnhaltestelle Mühlenkamp an. Diese Bahnverbindung erschließt in kurzer Taktfolge die nördlich angrenzenden Stadtteile und bildet eine direkte Verbindung zur Innenstadt. Nach Süden ist die Stadt Düsseldorf mit ihren angrenzenden Stadtteilen angeschlossen.

2.3.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

- **Straßen**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt aufgrund des geringen Verkehrsaufkommen in Form von Mischverkehrsflächen. Das Straßennetz schließt an die vorhandene Erschließungsstruktur an. So wird die Straße Im Huckinger Kamp von ihrem Einmündungsbereich Düsseldorfer Landstraße im Bereich der Straße Im Alten Bruch nach Osten verlängert und parallel zur Stadtbahntrasse nach Norden mit einem Anschluss an den Mühlenkamp weitergeführt. Das Regelprofil der Straße weist eine Breite von insgesamt 7,5 m auf. Zur Verkehrsberuhigung werden geschwindigkeitsdämpfende Elemente im Straßenraum in Form von Mittelinseln und alternierendem Parken vorgesehen. Darüber hinaus werden im Bereich der Parkplätze auch großkronige Bäume gepflanzt.

Ein ähnliches Straßenprofil, ebenfalls mit einer Regelbreite von 7,5 m ist für die nach Süden verlaufende Erschließungsschleife vorgesehen. Das öffentliche Straßennetz wird durch einige Wegestiche und Wegeverbindungen in Form von Privatstraßen und Wegen ergänzt. Der Bebauungsplan setzt die Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen fest. Die innere Einteilung der Verkehrsflächen ist nachrichtlich vermerkt. An einigen Stellen sind Verkehrsgrünflächen dargestellt, diese dienen zur Herstellung eines Böschungsbereiches entlang der Stadtbahntrasse und es sind Grünbereiche gekennzeichnet welche die Parkplatzflächen von den angrenzenden Wohnbauflächen gestalterisch und räumlich abtrennen

- **Ruhender Verkehr**

Der öffentliche Ruhende Verkehr erfolgt unter Berücksichtigung eines Stellplatzschlüssels von '1 öffentlicher Parkplatz je 2 bis 3 Wohneinheiten' durch Längsparken innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. An einigen Stellen sind auch Senkrechtstellplätze vorgesehen. Eine geplante Anordnung aus dem Erschließungskonzept ist als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

- **Fuß- und Radverkehr**

Im Plangebiet werden zwei wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen aufgenommen und weitergeführt. Dies ist die Nordsüd-Verbindung entlang der Stadtbahntrasse, die innerhalb des Plangebietes auf verkehrsberuhigt ausgebauten Straßen geführt wird, und im Süden in einer Grünanlage als Fußweg unter der Remberberger Straße hindurch weiter nach Süden verläuft. Diese vorgenannte Nordsüd-Verbindung wird über die geplante Grünanlage nördlich der Remberger Straße an die Düsseldorfer Landstraße angeschlossen und findet ihre Fortsetzung in den weiter westlich gelegenen Grün- und Spielbereichen, südlich des Bereiches Huckinger Markt. Im Nordosten des Plangebietes findet sich im Bereich der Stadtbahnhaltestelle ein Übergang mit Verbindungen nach Osten in den Landschaftsraum am alten Angerbach und in den Bereich Remberger See.

2.3.3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Im Bebauungsplan werden in verschiedenen Bereichen auf privaten Grundstücksflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die vorgesehenen Flächen dienen der Erschließung einzelner Hausgruppen in Form von Stichwegen oder schmalen Verbindungswegen. Die vorgesehenen Stichwege können von den Anliegern begangen und befahren werden, gleichzeitig ist eine Erreichbarkeit für die Versorgungsträger unentbehrlich und es sind in diesen Flächen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen. Die Ausweisung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichert diese Erfordernisse.

Für die, mit dem Index 2 gekennzeichneten Wege im Süden des Plangebietes wird zusätzlich ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Da es sich um Verbindungswegen zwischen zwei öffentlichen Straßen handelt wird eine Begehbarkeit für die Allgemeinheit rechtlich sichergestellt.

2.4 GRÜNORDNUNG

2.4.1 GRÜNFLÄCHEN

- **Parkanlage**

Als südlicher Abschluss des Plangebietes, zugleich als grüner Puffer zur hochliegenden Remberger Straße wird eine Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Diese Grünfläche hat eine Verbindungsfunktion zwischen der Nordsüd Achse parallel zur Stadtbahn und der Düsseldorfer Landstraße. In der Grünfläche sollen Fußwegeverbindungen, sowohl in Ostwest-Richtung wie auch nach Norden in das neue Plangebiet angelegt werden

Zur Sicherung der Grün- und Wegeverbindungen werden die genannten Flächen als öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' festgesetzt.

- **Spielplätze**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt. Der Spielplatz ist zur unmittelbaren Versorgung des Planbereiches erforderlich.

2.4.2 ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN

Einige eingemessenen Einzelbäume werden aufgrund ihres ökologischen Wertes als zu erhaltend festgesetzt.

2.4.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden im Bebauungsplan Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und in der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 40 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, in der Grünfläche 18 Bäume 1. Ordnung. Die Arten der zu pflanzenden Bäume sind, ebenso wie die Pflanzqualitäten, dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen und im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

2.5 VER- UND ENTSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

2.5.1 VERSORGUNG

Die Baugebiete werden über die geplanten inneren Erschließungsstraßen an die öffentliche Wasser- und Energieversorgung angeschlossen. Wasser- und Energieversorgung sind in den umgebenden äußeren Erschließungsstraßen bereits vorhanden.

2.5.2 ABWÄSSER

Aufgrund der Grundwasser- und Bodenverhältnisse im Gebiet kann das anfallende Regenwasser der Dach- und Hofflächen und der Straßenflächen nicht versickert werden, daher ist das Schmutzwasser zusammen mit dem Regenwasser über Mischwasserkanäle abzuleiten. In den neu zu erstellenden Straßen des Plangebietes wird eine Mischwasserkanalisation vorgesehen, die am Mühlenkamp in den dort vorhandenen Sammler mit einem Eiprofil 1.350 / 900 eingeleitet wird. Dieser Kanal verfügt noch über Leistungsreserven. Gemäß Absprache mit dem Fachamt beträgt die zulässige Einleitungsmenge 70 l / s. Bei der Planung und dem Bau des Abwassernetzes wird ein Staukanalbereich notwendig um die zulässige Einleitungsmenge nicht zu überschreiten.

Diese Kanäle sind nach den Vorplanungsergebnissen im öffentlichen Straßenraum unterzubringen.

2.5.3 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Entsprechend den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) wurde die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken untersucht. (Gutachten Dr. Gärtner und Partner, Ingenieurbüro für Geotechnik, Duisburg, vom 9.05.2000.)

Die Bodenuntersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass erst in Tiefen von 2 – 3 m versickerungsfähiger Boden vorhanden ist. Da im Plangebiet jedoch der höchste Grundwasserstand nur 2 – 4 m, im Mittel 2,50 m, unter Gelände liegt, ist kein ausreichender Abstand zwischen einer möglichen Versickerungsanlage und dem ansteigenden Grundwasser zu

gewährleisten. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Duisburg eine Versickerung des Regenwassers für das Baugebiet ausgeschlossen.

3. FLÄCHENBILANZ

Entsprechend den Festsetzungen von Flächen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:

Gesamtfläche	5,3	ha	100	%
davon				
Baugebiete	4,3	ha	81	%
davon				
Mischgebiete	0,5	ha		
Wohngebiete	3,8	ha		
Verkehrsflächen	0,6	ha	11	%
öffentliche Grünflächen, Spielplätze	0,4	ha	8	%

4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

4.1 UVP – RELEVANZ

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles“ besteht im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht. Gemäß Anlage 1 zum UVP – Gesetz ist bei der Planung eines „Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ eine allgemeine Vorprüfung bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO zwischen 20.000 qm bis weniger 100.000 qm und ab 100.000 qm eine UVP obligatorisch. Mit einer in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von ca. 9.000 qm werden diese Schwellenwerte deutlich unterschritten

4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern, sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen, wurde gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet um die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Der LBP wurde erarbeitet von PFA - PlanFormArt, K. Drabben, Landschaftsarchitektin BDLA, Duisburg.

Es wurde entsprechend § 1a (3) S.4 BauGB im LBP eine ökologische Wertung vom Ausgangszustand und vom Planungszustand vorgenommen. Diese Ergebnisse wurden gegenübergestellt. Da das Baugebiet auf Grund seiner günstigen Lage bevorzugt für die Wohnbebauung genutzt werden soll, sind innerhalb des Plangebietes nur in geringem Umfang Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es werden im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der öffentlichen Grünfläche, großkronige Bäume festgesetzt. Weiterhin sichert der Bebauungsplan einige erhaltenswerte Einzelbäume. Vier Bäume im Bereich der Stadtbahnhaltestelle im Nordosten des Plangebietes und eine großkronige, erhaltenswerte Weide im Bereich der südlichen Grünfläche.

Die Bilanz des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zeigt ein Ausgleichsdefizit von 79.362 Punkten.

Der Grundstückseigentümer, GEBAG, Duisburger gemeinnützige Baugesellschaft AG hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Duisburg und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde, Maßnahmen zum Ausgleich des ökologischen Eingriffs durchzuführen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Duisburg und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Als Ersatzmaßnahme sind im Stadtteil Huckingen Flächen entlang des Bruchgrabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 700 I F – Angerbogen vorgesehen. Durch die im Rahmen dieser Ersatzmaßnahmen hergestellte ökologische Aufwertung wird der Eingriff, wenn auch an anderer Stelle im Stadtteil ausgeglichen.

Detaillierte Ausführungen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

4.3.1 LUFT

Nach Aussage des Amtes für kommunalen Umweltschutz liegt das Gebiet des Bebauungsplanes im Randbereich von Jahrzehnte andauernden hohen Schwermetallbelastungen im Staubbiederschlag. Die Immissionswerte der TA-Luft für Blei und Cadmium wurden regelmäßig überschritten.

Dies hat zur Folge, dass eine Anreicherung der Schwermetalle im Boden stattfand. Zur Einschätzung einer Beeinträchtigung der Gesundheit wurden Untersuchungen des Bodens durchgeführt. Die Ergebnisse und Auswertungen werden im Kapitel Altlasten zusammengefasst.

4.3.2 LÄRM

Zur Beurteilung der Lärmbelastung durch die Stadtbahn im Bereich der geplanten Wohnbebauung wurde vom Stadtplanungsamt Duisburg im April 1996 ein Gutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass Maßnahmen zum Schutz vor Außengeräuschpegel nicht erforderlich sind. Es kann lediglich in den dem Bahnkörper zugewandten Terrassen- und Gartenbereichen zu kurzzeitigen Geräuschspitzen mit geringfügigen und daher tolerablen Störwirkungen kommen. Nicht zuletzt auch aus diesem Grunde wurden im vorliegenden Entwurf die Hausgärten nach Süd(West)en orientiert.

Weitere Aussagen sind den Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

4.4 ALTLASTEN

Für das Plangebiet waren nach Aussage des Amtes für kommunalen Umweltschutz der Stadt Duisburg möglicherweise durch jahrzehntelange Staubbiederschläge hohe Schwermetallbelastungen im Boden zu erwarten. Daher war es erforderlich, die oberflächennahen Bodenschichten zu untersuchen, um festzustellen, ob im Hinblick auf die geplante Bebauung Risiken für schützenswerte Güter bestehen. Weiterhin bestehen im Plangebiet zwei Auffüllungen, die als Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen angesehen wurden, die eine Fläche liegt im nordöstlichen Teil des Plangebietes, die andere im Südwestlichen.

Durch das Büro GFP, Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik, Duisburg wurden ergänzend zu den im Rahmen der Versickerungsuntersuchung gemachten Bodenuntersuchungen weitere Bodenuntersuchungen, Felduntersuchung und chemische Un-

tersuchungen angestellt. Die Ergebnisse sind in einem Projektbericht vom 5.09.2001 wie folgt zusammengefasst.

Folgende altlasttechnische Themenbereiche wurden näher betrachtet:

- a) Die aus Luftbildern bekannte Abgrabungsfläche im Südwesten des B-Plangebietes
- b) Die aus Luftbildern bekannte Flächenstörung im nordöstlichen B-Plangebiet
- c) Die mögliche Belastung oberflächennaher Bodenschichten durch metallhaltige Niederschläge

Die angesprochenen Themenbereiche werden nachfolgend betrachtet.

Zu a) Die im Südwesten des B-Plangebietes vorhandene Abgrabung im Bereich der Düsseldorfer Landstraße/Remberger Straße ist im Kernbereich noch optisch durch eine Geländedepression zu erkennen. Östlich dieses Kernbereiches liegt das Gelände auf höherem Niveau, wobei keine gravierenden Auffüllungsmächtigkeiten beobachtet werden können. Der nördliche Teil der Abgrabungsfläche liegt ebenfalls auf höherem Niveau und ist wahrscheinlich aufgefüllt. Da dieser Bereich bereits durch eine Garagenanlage bebaut ist, fanden hier aktuell keine Untersuchungen statt. Der westliche Teil der Abgrabung wurde offensichtlich bis zu 3 m wieder aufgefüllt, wie das Bohrerergebnis von KRB 106 zeigt. Der südliche Teil der Abgrabung befindet sich im bereits bebauten Teil der Remberger Straße bzw. noch weiter südlich. Auch hier fanden aktuell keine Untersuchungen statt, da sich dieser Teil außerhalb des B-Plangebietes befindet.

Die stichpunktartigen Untersuchungen von Proben aus den Auffüllungen ergaben z.T. erhöhte Gehalte an Metallen (Blei) und PAK, was auf die Anwesenheit von Bauschutt, Schlacken und Aschen zurückzuführen und typisch für innerstädtische Auffüllungen ist. Ein Risiko für das Schutzgut Grundwasser lässt sich angesichts der erfahrungsgemäß geringen Eluierbarkeit der an Schlacken und Aschen gebundenen Schadstoffe zunächst nicht ableiten.

Im Bereich der Geländedepression (-senke) wurden die KRB 10, 104 und 105 abgeteuft. Hierbei traten lediglich im Bereich der KRB 104 in den obersten 0,9 m Fremdbeimengungen in Form von Schlacke, Beton, Ziegel und Asche auf. Bevor im Bereich der Geländedepression eine Geländeanhebung (-auffüllung) auf das umliegende Niveau stattfindet, sollten ggf. weitergehende Untersuchungen zur Auslaugbarkeit von Schadstoffen an dem Auffüllungsmaterial aus dem Bereich von KRB 104 stattfinden, um festzustellen, ob ein Risiko für den Austrag von Schadstoffen ins Grundwasser tatsächlich auszuschließen ist. Eine Auffüllung der Geländedepression darf nur mit solchen Materialien erfolgen, die setzungsunempfindlich sind und von denen keine Risiken für das Schutzgut Grundwasser ausgehen.

Sollte entgegen der ursprünglichen Planung an der Ecke Düsseldorfer Landstraße/Remberger Straße Wohnbebauung realisiert werden, so empfehlen sich in diesem Bereich weitere eingrenzende Kleinrammbohrungen zur Erfassung der Zusammensetzung und Mächtigkeit der vorhandenen Auffüllung. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung deuten darauf hin, dass anfallendes Aushubmaterial aufgrund erhöhter PAK-Gehalte in die Kategorie Z 1.2 bis Z 2 nach LAGA einzustufen ist.

Zu b) Für den nordöstlichen Teilbereich bestanden nach der Luftbildauswertung Anzeichen einer früheren Flächenstörung. Die Teilfläche wurde durch die Oberflächenmischprobe MP 1 näher charakterisiert. Die organoleptische Ansprache sowie die chemische Untersuchung

auf Metalle und PAK erbrachte keine Hinweise auf eine schädliche Bodenverunreinigung (siehe auch c).

Zu c) Die Untersuchungen von Oberflächenmischproben im B-Plangebiet „Im Huckinger Kamp“ haben die Vermutung erhärtet, dass durch den Eintrag von schwermetallhaltigen Niederschlägen Anreicherungen in den oberflächennahen Bodenschichten an Metallen wie Blei, Cadmium, Quecksilber und Zink stattgefunden haben. Es ist darüber hinaus auch anzunehmen, dass die erhöhten Gehalte nicht nur auf einem Lufteintrag beruhen, sondern auch auf das Vorhandensein von Schlacken und Aschen innerhalb der oberflächennahen Bodenschichten zurückzuführen sind. Allerdings sind die Gehalte an Schadstoffen überwiegend nicht so gravierend, dass Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete sowie Kinderspielplätze vorliegen. Das gleiche gilt für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK).

Einer differenzierteren Betrachtungsweise unterzogen werden muss das Schwermetall Cadmium. Beim Element Cadmium sieht die BBodSchV für Wohngebiete zunächst einen Prüfwert von 20 mg/kg vor. Sollen Gärten jedoch sowohl als Aufenthaltsfläche für Kleinkinder als auch für den Anbau von Nutzpflanzen dienen, greift das Nutzungsszenario „Wohngarten“ mit einem Prüfwert von 2 mg/kg Cadmium. Dieser Prüfwert wird bei einigen Oberflächenmischproben (Tiefe 0-10 cm) aus dem südlichen B-Plangebiet überschritten. Bei den tieferliegenden Beprobungstiefen (10-30 cm und 30-60 cm) konnten keine Prüfwertüberschreitungen beobachtet werden.

Untersuchungen zur Pflanzenverfügbarkeit im Ammoniumnitratextrakt in Anlehnung an Anhang 2 Punkt 2.2 der BBodSchV ergaben keine Hinweise auf ein bedeutsames Lösungsvermögen unter den derzeitigen Bedingungen. Dementsprechend kann auch unter Berücksichtigung der übrigen Untersuchungsergebnisse gefolgert werden, dass auf dem Standort z.Zt. keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegen.

Die pH-Werte der Oberböden mit erhöhten Cadmium-Gehalten liegen im Bereich zwischen 6,7 und 7,0. Generell steigt das Lösungsvermögen von Cadmium mit sinkenden pH-Werten, wobei generell bereits bei pH-Werten von 6,5 eine erhöhte Mobilität in der Bodenlösung beobachtet werden kann. Dies bedeutet, dass Risiken einer erhöhten Mobilität von Cadmium bei zunehmender Versauerung durch Auswaschung oder Pflanzenentzug basisch wirksamer Stoffe mittelfristig nicht ausgeschlossen werden können. Um diese Risiken zu vermeiden, empfiehlt sich eine regelmäßige Kalkung der Flächen, in denen der Oberboden vor Ort verbleibt und künftig Nutzpflanzen angebaut werden.

Die Fläche wurde bekanntlich in der Vergangenheit zum großen Teil als Kleingartenanlage genutzt. Im Zuge der Baureifmachung wird erfahrungsgemäß ein Großteil der vorhandenen Vegetationsschicht mitsamt der obersten Bodenschicht (Mutterboden) abgeschoben und seitlich auf Mieten gelagert, um nach Verrottung der Pflanzenmaterialien wieder als Mutterboden eingesetzt werden zu können. Im Zuge des Abschiebens werden sowohl die obersten Schichten mit den erhöhten Cadmium-Gehalten als auch die darunter liegenden mit geringeren Gehalten aufgenommen, wobei es zwangsläufig zu einer Vermischung und damit zu einer Minderung der jetzt festgestellten Cadmiumgehalte kommt. Es empfiehlt sich, nach Fertigstellung der Wohnhäuser und vor Anlage der Wohngärten noch einmal die Mieten zu beproben und auf Cadmium zu untersuchen. Im Anschluss daran sollte entschieden werden, ob die Materialien für die Wohngärten geeignet sind oder besser in den weniger sensiblen Bereichen der Begleitgrünflächen im Osten und Süden des B-Plangebietes eingesetzt werden können.

Gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand ist es vorgesehen, im südlichen Plangebiet eine Geländeanhebung bis teilweise 1 m über dem derzeitigen Niveau vorzunehmen. Sollten hierzu Böden von außerhalb des Plangebietes angeliefert werden müssen, so ist zu beachten, dass diese die Vorsorgewerte gemäß der BBodSchV einhalten müssen, welche strenger sind als die Prüfwerte, die für die am Standort vorhandenen Materialien zur Beurteilung herangezogen werden.

Hinweis zur Grundwassersituation:

Langjährige Grundwasseruntersuchungen (1996 – 2001) im Anstrombereich des Bebauungsplangebietes zeigen im Anstrom zum nördlichen Plangebiet fast durchgängig Arsenbelastungen, die den Grenzwert der Trinkwasserverordnung zum Teil um ein Vielfaches überschreiten. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass auf die Einrichtung von Hausbrunnen verzichtet werden soll.

5. AUSWIRKUNGEN AUF GRUND UND BODEN

Gemäß den Bestimmungen des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 875 wird diesem Belang Rechnung getragen. Aufgrund der Festsetzungen wird die Versiegelung von bisherigen Freiflächen so gering wie möglich gehalten. Anzuführen sind insbesondere die minimierten Straßenquerschnitte und die relativ kleinen Grundstückszuschnitte mit flächensparender Bauweise in den neuen Wohnquartieren.

6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Die Realisierung der Maßnahmen dieses Bebauungsplanes greifen nicht in die bestehende Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Daher sind Maßnahmen nach § 180 BauGB nicht erforderlich.

7. KOSTEN

Die Planungs- und Durchführungskosten der geplanten städtebaulichen Maßnahmen gehen zu Lasten der GEBAG. Die konkrete Kostenübernahme wird in einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Bauträger GEBAG einen Erschließungsvertrag auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch ab, in dem sich der Bauträger zur Durchführung der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen sowie der Übernahme der Kosten verpflichtet.

Durch diesen Vertrag werden in der Hauptsache die Errichtung der Erschließungsanlagen, und der Ausbau der Grünflächen sowie deren Unterhaltung geregelt. Weiterhin werden in diesem Vertrag die Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt.

9. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 9.12.1999 die Bürgerbeteiligung und zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NW durchgeführt.

Etwa 70 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil.

In Ergänzung dieser Bürgeranhörung gingen bei der Stadtverwaltung noch Anregungen und Wünsche ein, die der Niederschrift über die Bürgerbeteiligung beigelegt sind und ausgewertet wurden.

Es wurden folgende Abwägungsrelevante Anregungen, Wünsche und Fragen vorgebracht, bzw. nachträglich schriftlich eingereicht.

Die meisten Anregungen und Fragen bezogen sich auf die zukünftige Dichte des geplanten Baugebietes. Neben der allgemeinen Anmerkung, dass die Bebauung insgesamt zu dicht sei, wurden vor Allem die dreigeschossigen „sogenannten“ Stadtvillen beanstandet.

Die vorgebrachten Anregungen wurden in der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Die GEBAG, Duisburger gemeinnützige Baugesellschaft AG, verzichtet im Baugebiet auf die Erstellung der Stadtvillen. Im Plangebiet sind zukünftig nur noch Eigenheime in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern vorgesehen, diese werden in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Zusätzlich wird in den Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass in den neuen Baugebieten nur 1 Wohneinheit je Haus erstellt werden darf. Mit dieser Festsetzung wird eine stärkere Verdichtung des Plangebietes verhindert.

Eine noch weitergehende Ausdünnung des Wohngebietes ist städtebaulich nicht gewünscht. Die vorgesehenen Eigenheime sollen vor Allem jungen Familien ermöglichen sich in diesem Bereich anzusiedeln, aus diesem Grund sind noch größere Grundstücke nicht möglich und vorgesehen.

Es wird angeregt zur verkehrlichen Entlastung der vorhandenen Straßen eine zusätzliche Zufahrt über die Remberger Straße in das Plangebiet vorzusehen.

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Situation und der topografischen Verhältnisse ist ein verkehrstechnisch einwandfreier Anschluss an die Remberger Straße jedoch nicht möglich. Die vorhandenen Straßen im Huckinger Kamp und Mühlenkamp sind in ihrem Straßenquerschnitt so bemessen, dass ohne besondere verkehrstechnische Probleme eine Anbindung des neuen Baugebietes über diese Straßen an die Düsseldorfer Landstraße möglich ist.

Das Baukonzept sieht an einigen Stellen zusätzliche Baumöglichkeiten für Einzelparzellen im Plangebiet vor. Einige Anwohner lehnen eine solche zusätzliche Bebauung auf ihrem Grundstück ab. Dieses wurde in der weiteren Entwurfsbearbeitung berücksichtigt. Zwei Anwohner haben zur Zeit schon detaillierte Vorstellungen über die Bebauung ihrer auf der Rückseite der Düsseldorfer Landstraße gelegenen Grundstücke. Diese Vorstellungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Den Anregungen wurde gefolgt.

Ein Anlieger wünschte für seine Bauparzelle keine Reihenhäuser sondern Einfamilienhäuser in Form von Einzel- oder Doppelhausbebauung. Der Bebauungsplan trägt auch diesem

Wunsch Rechnung. Es ist im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt, die sowohl Einzelhäuser wie Doppelhäuser oder auch Reihenhaushausgruppen ermöglicht. Somit wurde auch dem Wunsch dieses Anliegers entsprochen.

Von einem Anwohner an der Straße Im Alten Bruch wurde angemerkt, dass möglichst keine Garagen direkt an die hintere Grundstücksgrenzen angrenzen sollen. Auch diese Anregung wurde aufgenommen, im angrenzenden Plangebiet sind keine Garagen in einem Abstand näher als 3m zur Grundstücksgrenze zulässig.

10. TEXTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN /

HINWEISE

Die schriftlichen Bestandteile des Bebauungsplanes werden in den Urkundsplan übernommen. Ergänzend dazu sind sie als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt.

ANLAGEN

Anlage 1: Festsetzungen / Hinweise