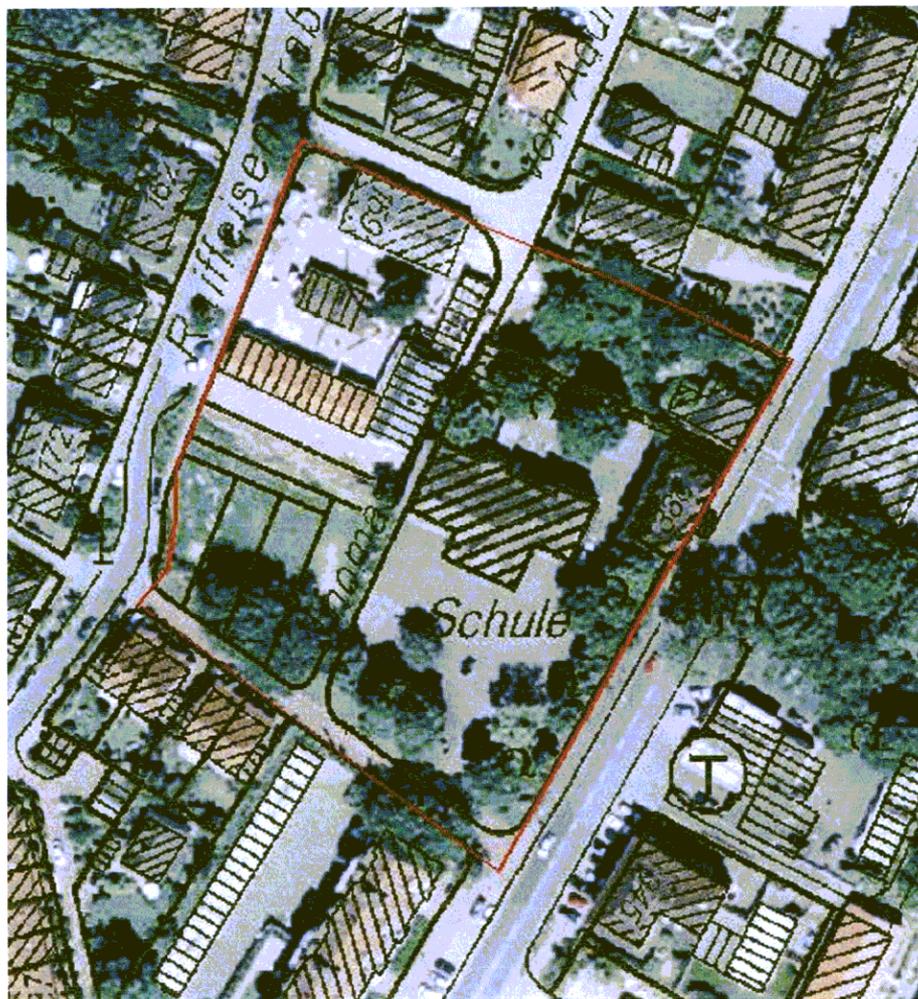


Begründung

zum Bebauungsplan "1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 700 I-A Huckingen-Angerbogen" für einen Bereich südlich der Straße "Thomas-von-Aquin-Weg" zwischen Düsseldorfer Landstraße (B 8) und Raiffeisenstraße



Gliederung

1. Allgemeines

- 1.1 Lage des Plangebietes
- 1.2 Bestehendes Planungsrecht
- 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Gender Mainstreaming
- 2.3 Sonstige Fachplanungen

3. Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation im Planbereich und Umgebung

4. Geplante Nutzungen/ Festsetzungen

5. Erschließung

- 5.1 Verkehrliche Erschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung

6. Umweltbelange /Immissionsschutz

7. Denkmalbelange

8. Flächenbilanz zum Bebauungsplan

9. Bürgerbeteiligung

10. Kosten

1. **Allgemeines**

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Duisburg-Süd im Ortsteil Huckingen, und zwar im südlichen Bereich des historischen Dorfkerns Alt-Huckingens. Es wird begrenzt durch die Raiffeisenstraße, Thomas-von-Aquin-Straße und der Düsseldorfer Landstraße (B 8).

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 700 I-A Huckingen-Angerbogen ist seit dem 20.01.1987 rechtsverbindlich und weist für den Bereich der 1. Änderung u. a. Wohngebiet und "Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten/Kindertagesstätte - aus.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Infolge neuester Planungsüberlegungen besteht für diese Gemeinbedarfsnutzung an diesem Standort kein Bedarf mehr. Durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 700 I A sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauflächen für betreutes und altengerechtes Wohnen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die Baudenkmäler "Kreifeltshof", Altes Schulgebäude mit Schulmauer und das alte Wohnhaus an der Düsseldorfer Landstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach dem durch Artikel 1 des „Gesetz(es) zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) neu eingeführten § 13 a BauGB durchgeführt. Nach dessen Abs. 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren u. a. dann aufgestellt werden, wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Grundfläche.

Folglich kann der vorliegende Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung als auch die Verpflichtung zum Ausgleich für den durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriff bei Realisierung der Planung entfällt. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt der Ausgleich als nicht erforderlich i. S. vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Dem gemäß wurde von einer erneuten frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich der 1. Änderung 700 I-A Wohnbaufläche und "Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten/Kindertagesstätte" dar.

Da der Bebauungsplan Nr. 700 I A 1. Änderung – auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, (die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgenommen. Im vorliegenden Fall wird für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche zukünftig Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Gender Mainstreaming

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

2.3 Sonstige Fachplanungen

Die Aussagen der städtischen Fachplanungen, wie Schulentwicklungsplan, Bedarfsplan für Begegnungsstätten für ältere Bürgerinnen und Bürger, Kindertagesstättenbedarfsplan, Kinderspielplatzbedarfsplan, Sportstättenleitplan sind in den Festsetzungen der übrigen Teilbebauungspläne für den Angerbogenbereich berücksichtigt.

3. **Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation im Planbereich und Umgebung**

Der im nordwestlichen Planbereich unter Denkmalschutz stehende Kreifeltshof wurde zu Wohnzwecken umgebaut.

Im nordöstlichen Bereich besteht unmittelbar an der Düsseldorfer Landstraße ein älteres Wohnhaus und die alte Schule. Hier ist das Verfahren zur denkmalrechtlichen Unterschutzstellung 2006 abgeschlossen worden.

Die unmittelbar anliegende Nutzungsstruktur des Planbereiches wird durch Wohnbebauung westlich und Mischnutzung und Wohnbebauung östlich der Düsseldorfer Landstraße geprägt.

4. **Geplante Nutzungen / Festsetzungen**

Wie unter Punkt 1.3 bereits erwähnt, sind die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 700 I-A bisher festgesetzten Nutzungsziele für den Bereich der 1. Änderung aufgrund der städtebaulichen Entwicklung des Bereiches überholt. Diese Situation erforderte zwingend neue städtebauliche Nutzungsüberlegungen mit entsprechend neuen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der vorliegende Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 700 I-A sieht im Planbereich zwei Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise vor. Zum einen handelt es sich um das Areal des Kreifeltshof und zum andern um das Gelände der ehemaligen katholischen Schule sowie der Wiesenfläche südlich des Kreifeltshof. Hier soll die Neubebauung stattfinden.

Der vorliegende Entwurf zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.700 I A basiert auf folgenden Nutzungsüberlegungen:

Bestand

Der zu Wohnzwecken umgebaute, unter Denkmalschutz stehende Kreifeltshof im nordwestlichen Planbereich sowie das alte Schulgebäude und das alte Wohnhaus an der Düsseldorfer Landstraße sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck werden die Gebäude als Baudenkmäler in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Zusätzlich werden als Schutz vor baulichen Veränderungen Satteldächer als Dachform, die Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß bzw. als zwingend) sowie die Firsthöhen (als max. Höhen) festgesetzt. Darüber hinaus werden die Gebäude mit Baulinien umfahren.

Die sich entlang der Düsseldorfer Landstraße befindende historische Schulmauer ist als "Erhaltenswerte, den Bereich prägende Bausubstanz" eingestuft und soll erhalten bleiben. Um ihren Bestand planungsrechtlich nicht zu gefährden, wird die Straßenbegrenzungslinie vor die Mauer gelegt.

Neubebauung

Im Innern des Planbereiches sowie im Bereich „alte“ Raiffeisenstraße und Düsseldorfer Landstraße ist betreutes bzw. altengerechtes Wohnen vorgesehen.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Blockbebauung in offener Bauweise, bestehend aus einem 3-geschossigen Baukörper entlang der Düsseldorfer Landstraße, zwei 2-geschossigen Baukörpern an der „alten“ Raiffeisenstraße sowie einen 2-geschossigen Baukörper im Innern des Plangebietes zwischen altem Schulgebäude und Kreifeltshof vor. Durch diese Gebäudegruppierung entsteht ein geschützter Wohnhof, der nur fußläufig zu erreichen ist. Festgesetzt werden dementsprechend zwingend zwei- und dreigeschossige

Baukörper mit jeweils maximalen Firsthöhen. In Anlehnung an den Bestand und der näheren Umgebung werden als Dachform ebenfalls Satteldächer festgesetzt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde großer Wert darauf gelegt, dass der vorhandene Baumbestand erhalten werden kann.

Alles in allem sind in dem Neubaukomplex 60 Wohneinheiten für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger geplant.

Erhalt der Bäume

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Baumbestände entlang der Düsseldorfer Landstraße und der „alten“ Raiffeisenstraße zu schützen und dauerhaft zu erhalten sind.

Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes wurde angeregt, das nach altem Planungsrecht als öffentlicher Fußweg festgesetzte Flurstück 1219 (Thomas-von Aquin-Weg) auch künftig als Fußweg einzuplanen.

Dieser Anregung wird insofern gefolgt, als die Fläche künftig den Bewohnern des Kreifelshof sowie den Bewohnern und Anliegern der Seniorenwohnanlage als Gehweg dienen soll. Da das Flurstück nicht der gesamten Öffentlichkeit, sondern nur den soeben beschriebenen beschränkten Personenkreis zur Verfügung gestellt werden soll, wird die Fläche im Bebauungsplan als „Mit Gehrecht zu Gunsten der Bewohner des Kreifelshof und zu Gunsten der Bewohner und Anlieger der Seniorenwohnanlage zu belastende Fläche“ festgesetzt.

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Seitens der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft wurde auf durch das Plangebiet verlaufende Stromleitungen hingewiesen, deren Zugänglichkeit für die Versorgungsträger künftig zu gewährleisten sei.

Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan entlang der Stromleitungstrasse eine „Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche“ festgesetzt.

5. **Erschließung**

5.1 Verkehrliche Erschließung

Der 3-geschossige Baukörper an der Düsseldorfer Landstraße und die beiden 2-geschossigen an der „alten“ Raiffeisenstraße sollen hauptsächlich von der Düsseldorfer Landstraße erschlossen werden.

Von hieraus soll auch über einen Ansatz der „alten“ Raiffeisenstraße die geplante Tiefgarage mit 20 Stellplätzen unter dem 3-geschossigen Trakt angefahren werden.

Der verkehrsberuhigte Abschnitt der „alten“ Raiffeisenstraße bleibt nach wie vor fußläufig. Lediglich 8 Stellplätze für die 2-geschossige Neubebauung sollen von der befahrbaren, nicht verkehrsberuhigten Zone der „alten“ Raiffeisenstraße her angefahren werden können.

Der im Innenblock geplante 2-geschossige Komplex soll über die Straße "Thomas-von-Aquin-Weg" erschlossen werden.

Um zu gewährleisten, dass jeglicher Fahrverkehr aus dem Wohnhof im Innenbereich herausgehalten wird, ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass im Plangebiet Stellplätze nur auf den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig sind.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entsorgung wird durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gesichert.

Die Fläche des Bebauungsplans liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Huckingen, für die eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vorliegt. Deswegen kann die Kanalisation erst mit Erfüllung der Ordnungsverfügung im Betrieb genommen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Mischsystem erfolgen. Das Schmutzwasser sowie das belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sind über die öffentliche Mischkanalisation abzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, der privaten befestigten Grundstücksflächen ist gem. § 51a LWG vor Ort zu versickern.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Gutachten (GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg) am Standort möglich. Auf Grundlage der ermittelten hydraulischen Durchlässigkeiten wird eine Rohr-Rigolen-Versickerung empfohlen. Im Bebauungsplan erfolgt zur Versickerung lediglich ein Hinweis, dass die Versickerung entsprechend den Vorgaben des § 51a LWG NW und auf Grundlage der Versickerungsuntersuchung vorzunehmen ist. Details sind im Zuge der weiteren Genehmigungsverfahren zu regeln.

6. Umweltbelange / Immissionsschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Demnach sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Des Weiteren gelten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich dieser zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist demnach nicht erforderlich.

Dennoch wurde im vorliegenden Fall hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Das Ergebnis ist nachfolgend dargelegt.

Lärmimmissionen

Derzeitige und zu erwartende Lärmsituation

Nach den lärmtechnischen Untersuchungen wird die Belastung im Plangebiet durch den Verkehrslärm der Düsseldorfer Landstraße bestimmt. Die vorhandene Wohnbebauung liegt in einer kritischen Entfernung von nur 8 bis 10 m zur Straßenmitte. Die Lärmbelastung vor den Gebäudefronten wird straßenseitig mit 66,0 bis 66,6 dB(A) am Tage und mit 59,4 bis 60,0 dB(A) in der Nachtzeit angegeben.

Durch die zu erwartenden Einwohnerzuwächse im Duisburger Süden ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Hierdurch wird die Lärmbelastung um etwa 0,8 dB(A) ansteigen auf maximal 67,4 / 60,8 dB(A) Tag / Nacht.

Die heutige Lärmsituation wird sich daher kaum verändern. Erst eine Erhöhung um mehr als 3 dB(A) ist für das menschliche Gehör wahrnehmbar.

Der Thomas-von-Aquin-Weg wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Vor den Gebäudefronten sind Geräuschpegel von 56 bis 62 dB(A) tags und 48 bis 54 dB(A) nachts zu erwarten.

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

Tankstelle

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Tankstelle. Da keine Änderung des Betriebes gegenüber dem derzeitigen Zustand eintritt, die vorhandene Wohnbebauung durch eine geringere Entfernung maßgebend für die zulässigen Emissionen sind, ist eine gesonderte Betrachtung nicht erforderlich. Der Betriebslärm wird auch durch die Verkehrsgeräusche der Düsseldorfer Landstraße überdeckt.

Beurteilung

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

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

* nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Orientierungswerte werden teilweise, besonders in der Nachtzeit, erheblich überschritten. Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe sind daher erforderlich.

Eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte ist in gewachsenen Ballungszentren, wo Bevölkerung, Verkehr und Industrie sowie Geschäfte dicht

zusammengedrängt sind, aber üblich und auch durch Optimierung des Schallschutzes in der Stadtplanung nicht zu verhindern.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind erwünschte Zielwerte und stellen keine Grenzwerte dar.

Abwägung zwischen aktivem und passivem Lärmschutz

Die vorhandene Bebauung bleibt erhalten und wird durch eine von der Lärmquelle Düsseldorfer Landstraße abgerückte Bebauung arrondiert. Durch die größere Entfernung der Düsseldorfer Landstraße zur Neubebauung verringert sich hier der Geräuschpegel vor den Fassaden spürbar.

Aufgrund der schon vorhandenen Lärmbelastung, für Ballungsgebiete typisch, ist der Bau von aktiven Schutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Wand weder lärmtechnisch noch architektonisch vertretbar.

Es müssen passive Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Maßnahmen 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 für die Außenbauteile der Wohnhäuser entlang der Düsseldorfer Landstraße zwischen Albertus – Magnus - Str. und Raiffeisenstraße Schalldämm-Maße von 40 dB(A), nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Lärmpegelbereich IV), erreicht werden (siehe entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan).

Der Einbau von integrierten Lüftungen ist erforderlich. Dabei darf das zu erreichende Schalldämm Maß nicht verringert werden.

Die Anhaltswerte für Kommunikation- und Arbeitsräume sowie für Wohnräume der Bebauung an dem Thomas-von-Aquin-Weg werden bereits bei einfachster Standardausführung der Gebäude mit einem Dämmwert von 30 dB(A) erreicht.

Festsetzungen zum Schutz vor Lärmbelastung sind daher für diese Bebauung nicht erforderlich.

7. Denkmalbelange

Der Kreifeltshof ist ein ehemaliges ländliches Anwesen und liegt im historischen Ortskern des ehemaligen selbständigen Ortes Huckingen. Er steht seit 1996 unter Denkmalschutz und prägt ganz besonders den verbliebenen alten historischen Ortskern. Sein ältester Bauteil stammt etwa aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Darüber hinaus sind die alte Schule und das Wohnhaus an der Düsseldorfer

Landstraße (Hs.-Nr. 336 und 338) 2006 unter Denkmalschutz gestellt worden.

Bei der alten Schulmauer handelt es sich um "Erhaltenswerte, den Bereich prägende Bausubstanz".

Im Bereich der Schulfläche sind verschiedene Reste der Vorgänger- und älteren inzwischen teilweise abgerissenen Vorgängerbauten zu erwarten. Hier muss sich auch der in mittelalterlichen Urkunden als zum Kloster Saarn gehörende Halmeshof beschriebene Bauernhof befunden haben.

Daraus ergibt sich, dass die Flächen als archäologische Verdachtsflächen zu betrachten sind und alle Bodeneingriffe archäologisch baubegleitend zu beobachten sind (siehe auch textlichen Hinweis im Bebauungsplan).

8. **Flächenbilanz zum Bebauungsplan**

- Überbaubare Flächen	ca. 3900 m ²
- Nicht überbaubare Flächen	ca. 4950 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 350 m ²

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 9200 m ²
----------------------------------	-------------------------

9. **Bürgerbeteiligung**

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Änderungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB und zugleich die Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NW erfolgt am 27.06.2002 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd.

Etwa 40 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Informations- und Anhörungstermin teil. Themen waren:

- o Alte Schulmauer
- o Erschließung/Stellplätze
- o Ehem. Schulgebäude
- o Stadtteilentwicklungskonzept

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht geäußert.

10. **Kosten**

Die anfallenden Kosten der Umsetzung der Planung werden vom Vorhabenträger der Neubaumaßnahme übernommen. Der Stadt Duisburg werden hierzu keine Kosten entstehen.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 700 I A 1. Änderung-Huckingen-,Angerbogen.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 06.12.2010 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 08.12.2010

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Linne