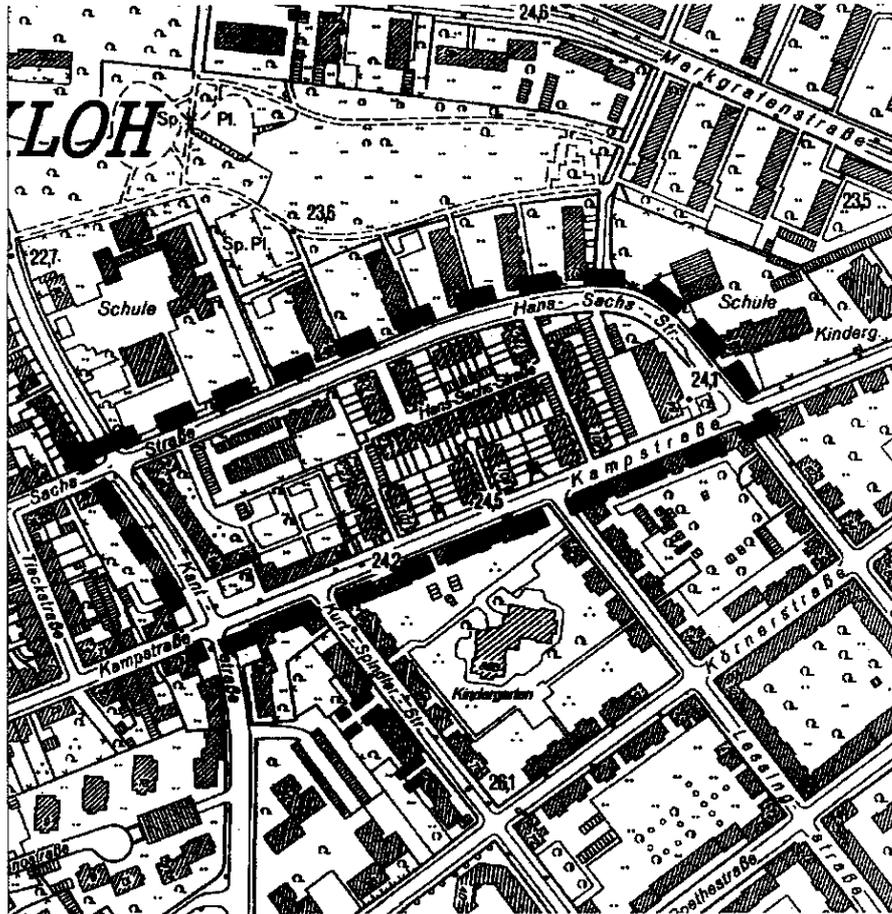


Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 227 – 1. Änderung -Obermarxloh–
für einen Bereich zwischen Hans-Sachs-Straße, Kampstraße und Kantstraße**



Stand: Satzungsbeschluss 14.10.2010

**Amt für
Stadtentwicklung
und Projektmanagement**

1. Anlass der Planung	3
1.1. Anlass und Ziele der Planung	3
1.2. Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	3
1.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
2. Situationsbeschreibung	4
2.1. Lage des Plangebietes.....	4
2.2. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung	4
3. Vorgaben und Bindungen	5
3.1. Regionalplan	5
3.2. Flächennutzungsplan.....	5
3.3. Bebauungsplan	6
3.4. Fachplanungen	6
3.5. Gender Mainstreaming.....	6
4. Städtebauliche Konzeption	7
4.1. Städtebauliches Konzept	7
4.2. Erschließung und ruhender Verkehr	7
4.3. Grün- und Freiraumkonzept.....	7
4.4. Infrastruktur.....	8
4.5. Denkmalschutz	8
5. Planungsmaßnahmen, planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende Festlegungen des Bebauungsplanes	8
5.1. Geltungsbereich.....	8
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6. Umweltbelange	10
7. Flächenbilanz	11
8. Kosten	11
9. Gutachten	11
10. Darstellung des Bauleitplanverfahrens	11
10.1. Darstellung des Verfahrensablaufes.....	11
10.2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	11
10.3. Gesamtabwägung des Bauleitplanverfahrens	12
11. Anlagen	12

1. Anlass der Planung

1.1. Anlass und Ziele der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 227 – 1. Änderung -Obermarxloh- ist die planungsrechtliche Festsetzung der Erschließungsschleife südlich der Hans-Sachs-Straße. Durch die Entwicklung und Errichtung eines Wohngebietes zwischen der Hans-Sachs-Straße und der Kampfstraße, wurde eine weitere Erschließung erforderlich.

Diese bereits ausgebaute private Straße wird nun im Bebauungsplan Nr. 227 -1. Änderung -Obermarxloh- als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und kann somit nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

Die bereits gewidmeten Straßen im Plangebiet werden wie zuvor als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Bestandssicherung der bereits vorhandenen Bebauung wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Reines Wohngebiet“ (WR)- festgesetzt.

1.2. Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

- **Bebauungsplan/ derzeitiges Planungsrecht**

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen um unter anderem die Erschließungsschleife widmen zu können. Außerdem erfolgt eine Bestandssicherung innerhalb des Plangebietes. Voraussetzungen dafür sind die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Der seit dem 25. Oktober 1964 rechtsverbindlich Bebauungsplan Nr. 227 –Obermarxloh- setzt für den Änderungsbereich lediglich öffentliche Verkehrsflächen fest, ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 –Obermarxloh- wird der Teilbereich zwischen Hans-Sachs-Straße, Kampfstraße und Kantstraße überdeckt.

- **„Art des Verfahrens“**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 227 – 1. Änderung -Obermarxloh- handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser erfüllt die Voraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

1.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen hat keine wesentlichen Auswirkungen, da die Verkehrsflächen im Plangebiet alle bereits bestehen.

Stichwort „Bestandssicherung“

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hat ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen, da es sich lediglich um eine Bestandssicherung handelt. Es werden innerhalb des Plangebietes auch in Zukunft alle Nutzungen zulässig sein, die dort derzeit bestehen.

Um die städtebauliche Struktur sichern zu können, werden die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksgrenzen als weitere Festsetzungen benötigt, auch durch diese Festsetzungen wird es keine wesentlichen Auswirkungen geben.

2. Situationsbeschreibung

2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Duisburg-Hamborn, Ortsteil Obermarxloh und erstreckt sich über den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 -Obermarxloh- zwischen der Hans-Sachs-Straße, Kampstraße und Kantstraße.

2.2. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung

- **städtebauliche Struktur**

Im Plangebiet befindet sich östlich der Kantstraße ein Teil des denkmalgeschützten Bauhauskarrees. Der Gebäudekomplex weist eine Dreigeschossigkeit in geschlossener Bauweise auf und wird hauptsächlich als Wohngebäude genutzt. In der Hans-Sachs-Straße befindet sich ein großer Garagenhof mit einem angrenzenden dreigeschossigen Mehrfamilienhaus.

In der Mitte des Plangebietes liegt ein Neubaugebiet, welches durch zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser geprägt wird. Dieser Bereich weist eine wesentlich kleinteiligere Bebauungsstruktur auf und beinhaltet ausschließlich Wohngebäude. Der östliche Bereich umgeben von der Hans-Sachs-Straße und der Kampstraße wird geprägt durch ein großes viergeschossiges Gebäude, welches neben Wohnnutzung auch Einzelhandel im unteren Geschoss beinhaltet. Außerdem befindet sich auf dieser Fläche ein weiterer Garagenhof.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird entlang der Kantstraße (süd-westlich) wie zuvor schon erwähnt, durch einen Teil des denkmalgeschützten „Bauhauskarrees“ geprägt. Die dreigeschossig genutzten Wohngebäude mit ihrer geschlossenen Bauweise stehen sich baugleich gegenüber und fassen somit den öffentlichen Raum. Der Straßenraum entlang des Bauhauskarrees wurde durch eine einheitliche Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität aufgewertet. Außerdem verbindet die gestaltete Platzfläche optisch das Ensemble des Bauhauskarrees.

Die Bereiche nördlich und östlich des Geltungsbereiches sind hauptsächlich durch größere Gebäudestrukturen mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie Schulen und einem Kindergarten geprägt. Nördlich der Hans-Sachs-Straße befinden sich fünf dreigeschossige Gebäudekomplexe ebenfalls mit Wohnnutzung, die quer zur Straße angeordnet sind.

Entlang der Kampstraße findet man eine wesentlich kleinteiligere Gebäudestruktur mit einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit vor, die hauptsächlich dem Wohnen dient. Auch im Süden des Plangebietes liegt ein weiterer Kindergarten.

- **Verkehr/ äußere Erschließung**

Das gesamte Plangebiet wird von der Hans-Sachs-Straße, der Kampstraße und der Kantstraße erschlossen. Die ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzende Erschließungsschleife der Hans-Sachs-Straße im nördlichen Bereich des Plangebietes erschließt die innenliegenden Gebäude. Von dieser Erschließungsschleife aus können private Stichstraßen erreicht werden.

- **Grün- und Freiraumsituation**

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz.

- **technische Infrastruktur/ öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist mit den Bushaltestellen „Kampstraße“, „Markgrafenstraße“ und „Lessingstraße“ an das ÖPNV-Netz angebunden.

- **Altablagerungen/ Altlasten**

Die Untere Bodenschutzbehörde (Amt 31) beurteilt die Altablagerungen/Altlastensituation wie folgt:

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg - Amt für Umwelt und Grün - Untere Bodenschutzbehörde - 31-14 - entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

Ferner gilt folgender Hinweis:

Für die oberflächennahe Bodenschicht (durchwurzelte Bodenschicht, zur Mächtigkeit vgl. Merkblatt 44 des LUAs NRW, Essen, aus 2004) bzw. den Mutterboden ist ein Ausgleich bzw. eine ökologische Verwertung anzustreben. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei Aushubarbeiten anfallende „Mutterboden“ (bodenkundlich: A-Horizont) in nutzbarem Zustand an Ort und Stelle zu erhalten und / oder nach Umlagerung weitestgehend zu sichern bzw. vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

- **Bergbau**

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Die Grenze verläuft weit außerhalb des Plangebietes. Die „Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus“ (Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, MBLNW 1963, S. 1715) – insbesondere Absatz 4.13 – sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne abzustimmen.

Der Planungsbereich liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Friedrich Thyssen 1“, „Neumühl 1“, „Neumühl 2“, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Ernst“ sowie über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeldern „Reinphan“ und „Rialisa“. Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft. Eigentümer der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfelder ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den gesamten Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Diese Darstellung beinhaltet Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist der gesamte Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Daher kann der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3. Bebauungsplan

Ein derzeitiges Planungsrecht besteht für den Bereich nach dem Bebauungsplan Nr. 227 –Obermarxloh- vom 25. Oktober 1964. In diesem Plan wurden lediglich Festsetzungen über die öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

3.4. Fachplanungen

- **RFNK**

Im räumlich-funktionalen Nutzungskonzept (RFNK) ist der Planbereich als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

- **Schulentwicklungsplan**

Für das Gebiet besteht der Schulentwicklungsplan als eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 –Obermarxloh- wird es jedoch keinerlei Auswirkungen auf den Schulentwicklungsplan geben, da lediglich eine Bestandssicherung erfolgt.

- **Kindergartenbedarfsplan**

Der Kindergarten-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 –Obermarxloh- wird es jedoch keinerlei Auswirkungen auf den Kindergartenbedarfsplan geben, da lediglich eine Bestandssicherung erfolgt.

3.5. Gender Mainstreaming

(Beachtung geschlechterspezifischer Planungskriterien)

Bis heute ist europaweit die Chancengleichheit der Geschlechter noch nicht zur gesellschaftlichen Wirklichkeit geworden. So ist die Zugehörigkeit zum weiblichen oder männlichen Geschlecht noch immer eine der prägendsten und bedeutsamsten gesellschaftlichen Unterscheidungen. Denn das Leben von Frauen und Männern bzw. Mädchen und Jungen weist in den meisten Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens große Unterschiede auf, ohne dass das immer bewusst wäre. Um das Ziel der Geschlechtergerechtigkeit zu erreichen, hat der Europarat 1998 die folgende Definition des „Gender Mainstreaming“ entwickelt:

„Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.“

Das Plangebiet besteht zu einem großen Teil aus Doppel- und Reihenhäusern, außerdem befindet sich ein Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf im östlichen Planbereich. Der Geltungsbereich liegt zentral im Stadtteil Obermarxloh und hat eine gute Infrastruktur vorzuweisen. Kurze Wege zu Kindergärten und Schulen, die sich in direkter Umgebung befinden, bieten ideale Voraussetzungen für beispielsweise Familien mit Kindern. Eine öffentliche Grünfläche nördlich des Plangebietes ist ebenfalls schnell zu erreichen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Im Westen wird das Plangebiet durch das denkmalgeschützte Bauhauskarree mit der dazugehörigen gestalteten Platzfläche gefasst. Der Gebäudekomplex weist eine geschlossene Bauweise mit einer Dreigeschossigkeit auf und ist für ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) vorgesehen. Im hinteren Bereich des Bauhauskarrees befindet sich ein dazugehöriger großer Garagenhof. Südlich der Hans-Sachs-Straße existiert ein weiterer Garagenhof, diese Fläche ist als Möglichkeit zur Erweiterung einer Wohnnutzung oder Mischnutzung vorgesehen (WA 2). Angrenzend befindet sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus.

In der Mitte des Plangebietes liegt ein Neubaugebiet, welches durch zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser geprägt wird. Dieser Bereich weist eine wesentlich kleinteiligere Bebauungsstruktur als die restlichen Gebäudestrukturen auf und beinhaltet ausschließlich Gebäude mit Wohnnutzung und wird daher als Reines Wohngebiet (WR) vorgesehen.

Im östlichen Bereich steht ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus, welches im unteren Geschoss Einzelhandel beinhaltet. Unter anderem befindet sich dort eine weitere Ansammlung von Garagen.

4.2. Erschließung und ruhender Verkehr

- **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt im Bereich der Wohnbebauung (WR-Gebiet) südlich der Hans-Sachs-Straße durch eine Erschließungsschleife der Hans-Sachs-Straße. Zusätzlich werden befahrbare private Wohnwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger die Erschließung sichern.

- **ruhender Verkehr**

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt hauptsächlich auf den jeweiligen Einzelgrundstücken.

- **Ein- und Ausfahrten**

Es befinden sich drei Ein- und Ausfahrten von Privatstraßen an der Kampstraße und zwei Ein- und Ausfahrten an der Hans-Sachs-Straße.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Diese o.g. Erschließung wird zum Teil durch eine öffentliche Straße und zum Teil durch private Wohnwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gesichert.

4.3. Grün- und Freiraumkonzept

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Grün- beziehungsweise Freiraumkonzept nicht erforderlich, da es sich um eine Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude handelt. Es befinden sich lediglich private Grünflächen im Plangebiet.

- **Baumbestand**

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06. August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

4.4. Infrastruktur

- **- Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt über die bestehende Abwasserkanalisation in der Hans-Sachs-Straße und Kampstraße (Anschluss teilweise über Privatkanäle) und anschließend über den Hauptsammler Obermarxloh und den Verbandskanal „Kleine Emscher“ (EmschG) in Duisburg-Hamborn (Marxloh). Das gesamte Schmutzwasser wird der öffentlichen Abwasserbeseitigung (s.o.) zugeführt.

- **Regenwasser**

Das Niederschlagswasser der Dach- und sonstigen befestigten Flächen der Grundstücke an der Hans-Sachs-Straße wird gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) vorbehaltlich der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Duisburg (31-12) gem. § 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) über private Rohr-Rigolen versickert. Das Niederschlagswasser der gesamten Verkehrsflächen wird über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet. Das Niederschlagswasser der südlich gelegenen Privatstraßen einschließlich der dort anliegenden Bebauung ist an dem Mischwasserkanal in der Kampstraße angeschlossen.

4.5. Denkmalschutz

Baudenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Bereich an der Kantstraße ein Teil des Denkmalensembles (Bauhauskarrees). Das Denkmal wurde am 15.06.1991 unter der laufenden Nummer „235“ in die Denkmalliste der Stadt Duisburg eingetragen. Das Baudenkmal (Ensemble) wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmal

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und Befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Außerdem ist der Fund mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

5. Planungsmaßnahmen, planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende Festlegungen des Bebauungsplanes

5.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 - 1. Änderung –Obermarxloh– umfasst einen Bereich zwischen der Hans-Sachs-Straße, Kampstraße und Kantstraße.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB

WA 1

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) dient der Bestandssicherung. Östlich der Kantstraße befindet sich ein Teil des denkmalgeschützten Bauhauskarrees. Da in den Randbereichen des Plangebietes neben der Wohnnutzung auch weitere Nutzungsarten derzeit zulässig sind, werden diese Bereiche zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

WA 2

Südlich der Hans-Sachs-Straße befindet sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (hauptsächlich Wohnnutzung). Zur Bestandssicherung der schon vorhandenen Nutzungen wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um auch in diesem Bereich die Nutzungsarten zu ermöglichen, die dort derzeit zulässig sind.

WA 3

Im Osten des Plangebietes befindet sich unter anderem ein viergeschossiges Gebäude mit Einzelhandel im Erdgeschoss. In den weiteren Geschossen befindet sich hauptsächlich Wohnnutzung. Da im Allgemeinen Wohngebiet nicht nur reines Wohnen zulässig ist, sondern auch für die Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sollten die derzeit vorhandenen Nutzungsarten in diesem Bereich weiterhin zulässig sein. Zur Bestandssicherung wird auch für den genannten Bereich das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

WR

Die mittig liegende Fläche des Plangebietes beinhaltet ausschließlich Gebäude für Wohnnutzung und ist auch weiterhin ausschließlich für diese Nutzung vorgesehen.

Um Störungen ungewollter Nutzungsarten und ein Abgleiten in Fremdnutzungen vermeiden zu können, wird für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung das Reine Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Um das gesamte Erscheinungsbild des Ortsteils Obermarxloh sichern und wahren zu können, sind die Festsetzungen des Reinen- und Allgemeinen Wohngebietes unumgänglich.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen, werden der Einbindung in die umgebende räumliche Situation gerecht.

WA 1

Im Bereich des denkmalgeschützten Bauhauskarrees wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, um die vorhandene Baustruktur zu sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in Form von Baugrenzen zur Straße hin unmittelbar entlang der vorhandenen Gebäudekante festgesetzt, um einer Überschreitung der Gebäudekante vorbeugen zu können. Die Tiefe des Baufensters wurde insgesamt auf 14,00 m festgesetzt, um so im rückwärtigen Bereich des Gebäudes eventuelle Anbauten (Balkone...) zu ermöglichen. Die Baugrenze im hinteren Bereich verläuft somit nicht entlang der vorhandenen Gebäudekante.

WA 2

Auf der Fläche südlich der Hans-Sachs-Straße wird eine offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise) passt sich abgesehen vom Bauhauskarree den benachbarten Baustrukturen an. Die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls in Form einer Baugrenze, ermöglicht in diesem Bereich eine Erweiterung der Bebaubarkeit des Grundstücks. Das Baufenster weist hier ebenfalls eine Bautiefe von 14,00 m auf.

WA 3

Im Osten des Plangebietes wird ebenfalls die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die offene Bauweise fügt sich in dem Bereich in die Umgebung ein. Auch auf dieser Fläche wird als überbaubare Grundstücksfläche die Baugrenze eingesetzt. Um einer baulichen Erweiterung vorzubeugen, wird die Baugrenze unmittelbar an allen Seiten des Gebäudes entlang der Gebäudekante festgesetzt, da das Grundstück bereits ausreichend bebaut ist.

WR

Für den Bereich des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) wird eine offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, da es sich auch in diesem Fall um eine Bestandssicherung handelt und die derzeitige Bebauung in offener Bauweise errichtet wurde. Die Baugrenzen wurden unmittelbar entlang der Gebäudekanten jeweils zur Straße hin festgesetzt, um so das einheitliche Straßenbild zu sichern. Auch diese Baufenster weisen eine Bautiefe von 14,00 m auf, um kleinere Anbauten (Balkone...) im rückwärtigen Bereich zulassen zu können.

6. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Bei einem Verfahren gem. § 13 a BauGB kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind die umweltbezogenen Planungsgrundlagen der Stadt Duisburg (Biotopverbundkonzept, Klimagutachten, Luftgütedaten etc.).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 –Obermarxloh- wird eine bereits bestehende private Straße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und die bereits vorhandene Bebauung zur Bestandssicherung planungsrechtlich festgesetzt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind unter Berücksichtigung der Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde durch die verfolgte planungsrechtliche Sicherung des Bestands im konkreten Fall nicht zu erwarten.“

7. Flächenbilanz

	[m ²]	[ha]	[%]
Plangebiet gesamt	42. 372	4,24	100
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	5. 885	0,59	14
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	3. 720	0,37	9
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	3. 608	0,36	9
Reines Wohngebiet (WR)	11. 820	1,18	28
Öffentliche Verkehrsflächen	17. 339	1,73	40

8. Kosten

Die anfallenden Kosten für die Erschließungsschleife (Hans-Sachs-Straße) wurden in einem Erschließungsvertrag vom 10.04.2002 auf der Grundlage des § 124 Baugesetzbuch (BauGB) über die Herstellung einer Erschließungsanlage im Bereich zwischen Hans-Sachs-Straße und Kampstraße in Duisburg-Hamborn zwischen der Stadt Duisburg und der Konvert Bau und Boden AG geregelt. Anderweitige Kosten entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

Nach erfolgter Widmung der Straße werden die öffentlichen Erschließungsflächen, soweit sie nicht bereits im Eigentum der Stadt stehen, insgesamt unentgeltlich sowie schulden- und lastenfrei der Stadt zu Eigentum übertragen.

9. Gutachten

Es sind keine Gutachten erforderlich.

10. Darstellung des Bauleitplanverfahrens

10.1. Darstellung des Verfahrensablaufes

Zunächst wurde ein Bebauungsplan-Entwurf erstellt. Dieser wurde in der Zeit zwischen dem 16.10.2009 und dem 19.11.2009 den Ämtern und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt worden.

In der Sitzung am 10.05.2010 hat der Rat der Stadt Duisburg die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung wurden im Amtsblatt am 30.06.2010 bekannt gemacht. In der Zeit vom 12.07.2010 bis zum 13.08.2010 lag der Bebauungsplan einschließlich der Begründung öffentlich aus.

10.2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

• Bürgerbeteiligung/ Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 a i. V. mit § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 sowie der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONRW) abgesehen.

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwände oder Bedenken geäußert.

- **Beteiligung der Öffentlichkeit / Öffentliche Auslegung**

Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2010. bis zum 13.08.2010 die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren. Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Einwände oder Bedenken geäußert. Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt.

10.3. Gesamtabwägung des Bauleitplanverfahrens

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB wurde festgestellt, dass keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhoben wurden.

- **Entwicklung bei Durchführung der Planung (Prognose)**

Durch den Bebauungsplan Nr. 227 – 1. Änderung –Obermarxloh- ergeben sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen durch verkehrsbedingte Schadstoffe oder Lärm, da die schon bestehende Bebauung lediglich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert und nicht verändert wird. Es werden keine Mehrbelastungen durch Verkehr oder sonstige Immissionsquellen erzeugt. Beeinträchtigungen der Freiraum- und Erholungsfunktion sind durch die Bestandssicherung ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Der Bebauungsplan und die hierhin 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.

11. Anlagen

Bebauungsplanentwurf

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 227 - 1. Änderung -Obermarxloh-

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 21.03.2011

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Linne