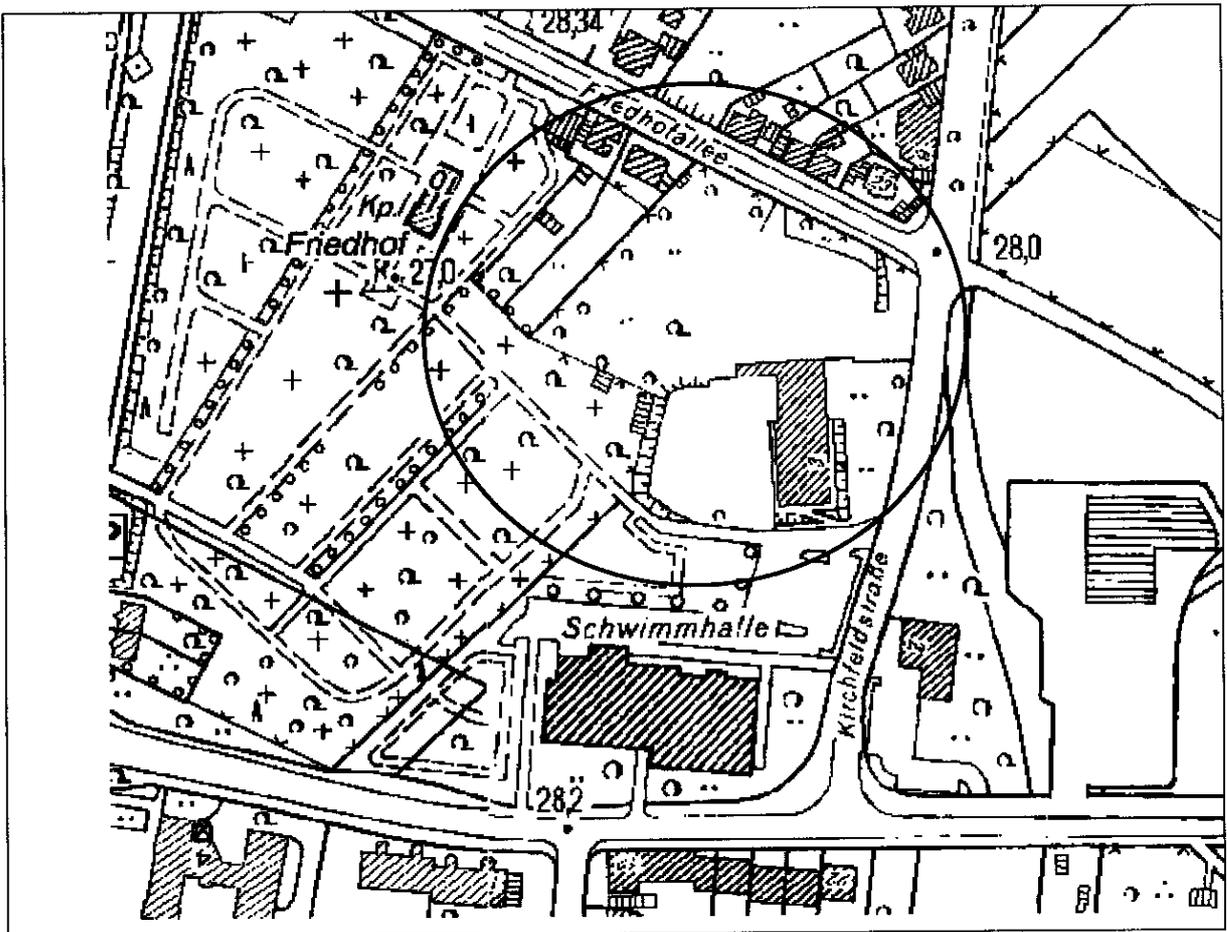


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1103 - Rumeln-Kaldenhausen – ehemalige Kirchfeldschule

**für einen Bereich zwischen der Friedhofallee, der Kirchfeldstraße, dem Park-
platz und dem Friedhof in Rumeln-Kaldenhausen**



Stand: Satzungsbeschluss

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung	4
1.1 Anlass und Ziele der Planung	4
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	4
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
2 Situationsbeschreibung	5
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	5
2.3 Bergbau	6
2.4 Denkmalschutz	6
3 Vorgaben und Bindungen	7
3.1 Flächennutzungsplan	7
3.2 Schulentwicklungsplan	7
3.3 Gender Mainstreaming	7
3.4 Rahmenkonzept für Rumeln-Kaldenhausen	8
4 Städtebauliche Konzeption	8
4.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzungen	8
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	9
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	10
4.4 Infrastruktur	10
4.5 Denkmalschutz	10
5 Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
5.1 Geltungsbereich	11
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
5.2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
5.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
5.2.5 Öffentliche Verkehrsflächen	13
5.2.6 Grünordnung	13
5.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	14
5.3 Örtliche Bauvorschriften	14
5.4 Bedingungen und Befristungen von Festsetzungen auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB	15
6 Umweltbelange	16
6.1 Darstellung des aktuellen Umweltzustandes und der zu erwartenden Auswirkungen	16
6.1.1 Klimatische Auswirkungen	16
6.1.2 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich	16
6.1.3 Lärmimmissionen	16
6.1.4 Erschütterungen	17
6.1.5 Altablagerungen/Altlasten	17
6.1.6 Wasser/Wasserwirtschaft	17
6.1.7 Natur und Landschaft	17
6.1.8 Flora und Fauna	17

6.1.9	Erholung/Wohnqualität	18
6.1.10	Kultur- und Sachgüter	18
6.2	Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	19
7	Bodenordnende Maßnahmen	19
8	Flächenbilanz.....	19
9	Kosten	19
10	Gutachten.....	20
11	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses.....	20
11.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	20
11.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	20
11.2.1	Scoping	20
11.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	20
11.2.3	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21
11.3	Darstellung des Abwägungsprozesses	21

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bau der zentralen Verbindungsachse „Rathausallee“ sollte in den 1970er Jahren die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der insgesamt ca. 40 ha großen, landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den bislang getrennten Ortslagen Rumeln und Kaldenhausen geschaffen werden. Entsprechende Bauleitplanverfahren wurden in den 80er Jahren zunächst nicht weiter verfolgt. Mit der erneut ansteigenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken entwickelte sich der Ortsteil Mitte der 90er Jahre zu einem bevorzugten Wohnstandort, so dass die planerischen Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen wieder aufgegriffen wurden.

Auf der Basis der Ergebnisse einer umfangreichen Bürgerpartizipation und modifizierter stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen hat ein externes Planungsbüro ein städtebauliches Rahmenkonzept für die Ortsteilentwicklung erstellt. Im Oktober 2002 wurde beschlossen, den gesamten Planungsraum im Sinne dieses Rahmenkonzeptes stufenweise zu entwickeln. Aus städtebaulicher Sicht soll diese Entwicklung von der Rathausallee, der zentralen Erschließungsachse, ausgehen.

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen das Grundstück der ehemaligen Kirchfeldschule, welches seit 1986 nicht mehr zu Schulzwecken genutzt wird. Teile des Schulgebäudes und die ehemaligen Schulhofflächen sind zur Zeit ungenutzt. Die aktuellen Nutzungen sind nicht an diesen Standort gebunden und unterliegen kurzfristigen vertraglichen Bindungen. Damit steht das bereits erschlossene, zentral gelegene ehemalige Schulgrundstück für eine Überplanung zur Verfügung.

Der Ortsteil Rumeln–Kaldenhausen weist eine annähernd konstante Bevölkerungsentwicklung und Altersverteilung auf. Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte liegt mit ca. 70 % über dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil der Haushalte mit Kindern beträgt ca. 25 % und liegt damit ebenfalls über dem Duisburger Durchschnitt. Die Nachfrage nach einem familiengerechten Wohnungsangebot und nach größeren individuell zu bebauenden Grundstücken, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern in zentraler Lage des Ortsteiles, besteht trotz der geänderten demografischen Entwicklung weiterhin.

Der Rat der Stadt hat daher am 28.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1103 - Rumeln-Kaldenhausen – ehemalige Kirchfeldschule mit dem Ziel, Grundstücke für Einfamilienhausbebauung zu schaffen, beschlossen.

Der zwischenzeitlich gegründete Verein „Wohnen im Ruhestand e.V.“ (WIR) beabsichtigt, in zentraler Lage in Rumeln-Kaldenhausen ein ca. 25 Wohneinheiten umfassendes altengerechtes, barrierefreies Wohnprojekt zu realisieren. Aufgrund der Zentralität des Planbereiches innerhalb des Ortsteiles werden die Ziele des Bebauungsplanes im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung bezüglich einer Durchmischung der Wohnformen modifiziert.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung des Schulgrundstückes, der Umsetzung des Gesamtkonzeptes für Rumeln-Kaldenhausen und der Ausweisung von Bauflächen für Geschosswohnungsbau entsprechend der Erfordernisse altengerechten Wohnens sowie Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche steht der Planbereich für eine Überplanung zur Verfügung. Die Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen Fläche und die Entwicklung des beabsichtigten Wohngebietes ist auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zu reali-

sieren. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 1103 - Rumeln-Kaldenhausen – ehemalige Kirchfeldschule im Sinne des § 30 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB aufgestellt werden.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund rückläufiger Schülerzahlen, der zwischenzeitlich geänderten Schulentwicklungsplanung und neuer Schulstandorte wurde der Standort an der Kirchfeldstraße bereits 1986 aufgegeben. Eine weitere Verwendung des Grundstückes zu Schulzwecken ist nicht beabsichtigt. Damit entspricht die Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes nicht mehr den Nutzungsanforderungen und den städtebaulichen Zielvorstellungen. Mit dem Rahmenkonzept für Rumeln-Kaldenhausen wurden 2002 die bisherigen städtebauliche Ziele modifiziert und die Grundzüge der weiteren Entwicklung beschlossen.

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich die Ziele und Inhalte des Rahmenkonzeptes für Rumeln-Kaldenhausen um. Mit der Überplanung des zentral gelegenen, nicht mehr vollständig genutzten Grundstückes wird eine bereits versiegelte Fläche im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB, d.h. der Bodenschutzklausel, weiterentwickelt. Das mit diesem Bebauungsplan verbundene Baurecht hat daher keine zusätzliche Versiegelung und Ausdehnung des Siedlungsraumes zur Folge.

Die Schaffung von Baugrundstücken für altersgerechte und barrierefreie Geschosswohnungen und bis zu 14 Grundstücken für Einfamilienhausbebauung in zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage zielt - im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung - auf die stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung der Einwohnersicherung und Einwohnerförderung, der Stärkung des Ortsteiles und der vorhandenen Infrastruktur ab.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen und wird durch die Friedhofallee im Norden, die Kirchfeldstraße im Osten, den Parkplatz des Hallenbades an der Rathausallee im Süden sowie dem Friedhof im Westen begrenzt.

Das überörtliche Straßennetz in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ermöglicht eine direkte Anbindung der angrenzenden Städte Moers und Krefeld. An dem ca. 1 km entfernt liegenden Bahnhof Rumeln besteht eine direkte Anbindung an die Duisburger Innenstadt sowie Moers und weitere Ziele am Niederrhein (z.B. Xanten).

Der ca. 1,4 ha große Planbereich umfasst das Grundstück der ehemaligen Kirchfeldschule sowie angrenzende Wohnbaugrundstücke an der Friedhofallee.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Der nördliche Teil des ehemaligen Schulgrundstückes liegt nach dem Abbruch einiger Gebäudeteile brach. Ein Gebäudekomplex im südlichen Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes wird bislang teilweise genutzt (Polizei, Bienenmuseum, Billardclub und Fitnessstudio). Die ehemaligen Schulhof- und sonstigen Außenflächen zwischen den noch vorhandenen Gebäuden und dem Friedhof werden ebenfalls nicht mehr genutzt und sind weitgehend versiegelt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ca. 2000 m² große Wiese mit einigen Bäumen.

Das Plangebiet wird durch vielfältige Nutzungen in der näheren Umgebung geprägt: Im Sinne der zentralen Erschließungsfunktion der Rathausallee konzentrieren sich hier öf-

fentliche Einrichtungen, Einzelhandel und Geschosswohnungsbau, während der Ortsteil grundsätzlich durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Der Friedhof bildet aufgrund seiner spezifischen Funktion und Nutzung sowie seiner intensiv begrünten Fläche eine besondere Qualität.

Das Gesamtkonzept für Rumeln-Kaldenhausen sieht vor, ausgehend von der vorhandenen Erschließungsachse „Rathausallee“ weitere kleinere Wohnquartiere unter Berücksichtigung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen zu entwickeln. Die vorhandenen Straßenzüge sowie prägende Landschaftselemente, Gebüsche und Wege sind zum Zweck der Gliederung und Erschließung der Quartiere in die Planung zu integrieren.

Mit dem Bebauungsplan wird eine ehemals intensiv baulich genutzte Fläche reaktiviert. Die Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen, die Friedhofallee und die Kirchfeldstraße. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Rathausallee sichergestellt. Die Freiraumverbindung über die ehemalige Bahntrasse bzw. Kirchfeldstraße sowie der diesen Bereich prägende Friedhof einschließlich seiner Zuwegung wird in die Planung eingebunden. Eine vielfältige Infrastruktur ist im direkten Wohnumfeld gegeben.

Der Bebauungsplan dient der Reaktivierung einer zentralen, bereits erschlossenen Fläche. Eine den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen angepasste Infrastruktur im direkten Wohnumfeld ermöglicht die Realisierung eines Quartiers mit innerstädtischen Wohnqualität bei gleichzeitigem guten Freiraumangebot. Mit der Entwicklung eines überschaubaren Wohnquartiers in zentraler Lage werden die Vorteile der Funktionsmischung (kurze Wege) und des ruhigen Wohnens (Wohnen im Grünen) miteinander kombiniert.

2.3 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Abbaubereich der ehemaligen „Zeche Fritz“. Nach Angaben der Bezirksregierung Arnberg ist mit bergbaulichen Nachwirkungen auf das Plangebiet nicht mehr zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen sind nicht erforderlich.

2.4 Denkmalschutz

Auf dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Friedhof befinden sich acht Grabsteine, die gemäß § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste eingetragen sind. Weitere Baudenkmale sind von der Planung nicht berührt.

Aus dem Planbereich und dessen näheren Umfeld sind bislang weder archäologische Funde festgestellt, noch deuten die topografischen Verhältnisse auf eine siedlungsrelevante Situation. Aus dem weiteren Umfeld des Planbereiches hingegen sind archäologische Befunde der frühen Neuzeit bekannt. So wurde im Bereich der Moerser Straße/Friedhofallee 1987 ein Töpfereibezirk im Randbereich untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass auch im Planbereich zufällig Reste von Feldbrandöfen oder ähnlichen technischen Einrichtungen der frühen Neuzeit angeschnitten werden.

Diese und sonstige bei Baumaßnahmen angetroffenen archäologische Funde müssen gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW bei der Unteren Denkmalbehörde angezeigt werden.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg entsprechen den bisherigen Nutzungen: Der Bereich der ehemaligen Kirchfeldschule ist demzufolge als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – und die zwischen dem Schulgrundstück und dem Friedhof liegenden Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt. Der angrenzende Bereich ist gemäß seiner Nutzung als Grünfläche – Friedhof - und Fläche für den Gemeinbedarf – Hallenbad – dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Im Sinne des § 13 a BauGB erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Berichtigung (FNP – Änderung 6.44 – Rumeln-Kaldenhausen -) des Flächennutzungsplanes.

3.2 Schulentwicklungsplan

Die Schulnutzung wurde bereits 1986 aufgegeben. Das ehemalige Schulgrundstück wird zukünftig nicht mehr für schulische Zwecke benötigt.

3.3 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es soll bereits bei der Planung und der Entscheidungsfindung auf unterschiedliche Bedürfnisse von Frauen und Männern hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist, und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass die Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an diesen besteht. Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Aspekte „Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit“ und „Sicherheit“. Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

- Vermeidung von Monostrukturen durch vertikale Funktions- bzw. Nutzungsmischung
- Schaffung verbindender Wegeketten für den Fuß- und Radverkehr zu Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Erholungsflächen, Spiel- und Sportanlagen
- Schaffung einer netzartigen Struktur von Freiräumen und wohnungsnaher Grünflächen und Freiflächen ohne besondere Zweckbestimmung
- Verbindung der Freiräume durch Wegeketten
- Sicherung einer maßvollen städtebaulichen Dichte
- Schaffung einer differenzierten Zonierung der wohnungsnahen Freiräume und Einbindung des Friedhofes in das Wohngebiet
- Gliederung der Freiräume
- Zuordnung der Stell- und Parkplätze zu den Gebäudeeingängen
- Berücksichtigung einer angemessenen Dimensionierung der Verkehrsflächen
- Vermeidung von Angsträumen

Grundsätzlich entspricht die Entwicklung des zentral gelegenen Planbereiches im Einzugsbereich der verschiedenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen (wie z.B. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, ÖPNV, über-

geordnetes Straßennetz) den Grundsätzen einer vertikalen Funktions- und Nutzungsmischung. Das Rahmenkonzept für Rumeln-Kaldenhausen sieht bereits die Vernetzung verschiedener Freiräume und Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Planbereiches vor. Vorhandene Freiräume im Umfeld des Plangebietes, die den Anforderungen von Mädchen und Jungen, Jung und Alt, Männern und Frauen entsprechen (Ruhe, Bewegung, Toben, Spielen etc.), sind in Form von Wegebeziehungen in die Planung zu integrieren (Anbindung des Friedhofes), neue multifunktionale, einsehbare Freiräume zu schaffen (Straßenräume, Wege und Gärten) und Angsträume zu vermeiden. Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen, bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

3.4 Rahmenkonzept für Rumeln-Kaldenhausen

Das Rahmenkonzept für Rumeln-Kaldenhausen (2002) sieht für den gesamten Planungsraum zwischen den Ortslagen Rumeln und Kaldenhausen eine sukzessive Entwicklung einzelner Wohnquartiere und deren Gliederung durch ein differenziertes Freiraum- und Wegesystem vor. Für den Bereich der ehemaligen Kirchfeldschule ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit die Inhalte des Rahmenkonzeptes verifiziert und umgesetzt.

4 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Stadtentwicklung ist es, im Sinne der Innenentwicklung und der Einwohnerförderung - in Übereinstimmung mit den Aussagen des Rahmenkonzeptes für Rumeln-Kaldenhausen - das nicht mehr vollständig genutzte, zentral gelegene ehemalige Schulgrundstück unter Einbeziehung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke und der nicht zu Friedhofzwecken genutzten Randbereiche zu Wohnbauzwecken zu revitalisieren. Im Interesse einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung ist ein bezüglich der Wohnformen und der Altersstruktur durchmischtes Wohngebiet geplant; neben bis zu dreigeschossiger Bebauung zur Realisierung altengerechter, barrierefreier Miet- und Eigentumswohnungen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant. Im Sinne der Zielsetzung des Vereins „Wohnen im Ruhestand e.V.“ ist - ergänzend zur Wohnnutzung - die Schaffung von Begegnungsräumen und Büros zulässig.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnprojektes „Wohnen im Ruhestand e.V.“ sowie ergänzender Einfamilienhausbebauung zu schaffen.

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Grundlage des Bebauungskonzeptes ist das Rahmenkonzept für Rumeln - Kaldenhausen aus dem Jahr 2002, welches für den Bereich der ehemaligen Kirchfeldschule Wohnbebauung vorsieht.

Im Sinne der demografischen Entwicklung und der geänderten Wohnbedürfnisse ist die Entwicklung eines durchmischten Wohngebietes, bestehend aus barrierefreien Miet- und Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern beabsichtigt. Ein erster Bauabschnitt umfasst zwei dreigeschossige Baukörper mit einem Staffelgeschoss sowie sieben Einfamilienhäusern und ist unabhängig vom Abriss der ehemaligen Kirchfeldschule zu realisieren. Nach dem Abriss der Schulgebäude sind im Zuge eines zweiten Bauabschnittes zwei weitere bis zu dreigeschossige Baukörper vorgesehen, so dass ein offener Wohnhof entsteht. Fünf weitere Einfamilienhäusern arrondieren das Wohngebiet.

Das Wohngebiet gliedert sich in zwei hinsichtlich der baulichen Dichte und Wohnform abgestufte Bereiche:

Entlang der Friedhofallee und der Kirchfeldschule ist die Errichtung von letztendlich vier, zum Teil durch Laubengänge miteinander verbundene bis zu dreigeschossige - ggf. zusätzlich Staffelgeschoss - Mehrfamilienhäuser für ca. 40 Wohneinheiten, welche einen halböffentlichen, vom ruhenden Verkehr freigehaltenen Innenhof umgeben, vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

Im rückwärtigen Bereich, erschlossen über einen von der Kirchfeldstraße zur Friedhofallee verlaufenden privaten Wohnweg sowie einen Stichweg sind letztendlich zwölf bis zu zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von Kettenhäusern vorgesehen. Die Grundstücke weisen eine Mindestgröße von 250 m² auf.

Die Garagen werden den Einfamilienhäusern direkt zugeordnet und sind nur innerhalb der Baufelder und der explizit vorgesehenen Flächen zulässig. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind im Zuge des ersten Bauabschnittes eine oberirdische Stellplatzanlage an der Kirchfeldstraße, im zweiten Bauabschnitt eine von der Kirchfeldstraße aus erschlossenen Tiefgarage vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Sinne einer Minimierung der erforderlichen Erschließungsflächen durch Wohnwege. Die Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht motorisierten Verkehr und damit die Anbindung an das Freiraumnetz sowie der angrenzenden öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen wird Geh- und Fahrrechte für den nicht motorisierten Verkehr zugunsten der Öffentlichkeit gesichert. Der angrenzende Friedhof sowie der Parkplatz sind städtebaulich in die Planung integriert.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das geplante Wohngebiet wird über die bestehenden öffentlichen Straßen, die Friedhofallee und die Kirchfeldschule, erschlossen. Die Geschosswohnungen werden über das vorhandene Straßennetz erschlossen.

Ziel ist es, einen städtebaulich ansprechenden Straßenraum, welcher den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie denen der Quartiersbildung gerecht wird zu schaffen.

Im Sinne des angestrebten halböffentlichen Charakters innerhalb der geplanten Siedlung, der Vernetzung der einzelnen Wohnformen und der Minimierung des Erschließungsaufwandes erfolgt daher die innere Erschließung des Gebietes über private Wohnwege. Der Haupteerschließungsweg ist mit einer Breite von 6,0 m derart dimensioniert, dass hier Parkmöglichkeiten geschaffen und Bäume angepflanzt werden können. Weitere Einfamilienhäuser im westlichen Planbereich werden über einen privaten Wohnweg erschlossen. Unter Einbeziehung der angrenzenden Vorgärten erhalten die Wohnwege Siedlungscharakter mit Aufenthaltsqualität.

Zur Sicherung der Erschließung, der Durchlässigkeit für den nicht-motorisierten Verkehr und der erforderlichen Leitungstrassen werden die entsprechenden Flächen mit einem adäquaten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Der südlich des Plangebietes gelegene Parkplatz ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Anbindung des Friedhofes erfolgt weiterhin über den Parkplatz. Mit 20 - 25 Parkplätzen steht den Besuchern des Friedhofes weiterhin ausreichend Parkraum zur Verfügung.

Den Einfamilienhäusern sind mindestens eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor oder neben der Garage zugeordnet. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist im Zuge des ersten Bauabschnittes eine Stellplatzanlage mit 15 Stellplätzen vorgesehen.

Mit der Neubebauung im Bereich der Schulgebäude bzw. der Realisierung des zweiten Bauabschnittes entfällt die Stellplatzanlage, die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, welche über die Kirchfeldstraße erschlossen wird nachgewiesen.

Im Sinne des Leitbildes des Wohnprojektes und der Bewohnerstruktur wird zudem angestrebt, die Anzahl der tatsächlichen PKW / Bewohner und damit den Bedarf an Stellplätzen durch Car-Sharing zu reduzieren.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Rahmenkonzept für Rumeln-Kaldenhausen sieht ein vielfältiges Grün- und Wegenetz vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält das Konzept jedoch keine Aussagen. Die vorgesehene Verbindung einzelner Freiräume über die Kirchfeldstraße und die Friedhofallee bleibt von der Planung unberührt und wird durch die geplanten Wegeverbindungen durch das Plangebiet ergänzt. Der das Plangebiet prägende Friedhof wird städtebaulich in die Planung integriert.

4.4 Infrastruktur

Der Anschluss über die öffentliche Wasser, Energie- und Telekommunikationsversorgung erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen bzw. den dafür vorgesehenen Flächen.

Das Plangebiet ist bereits an eine vorhandene Trennwasserkanalisation angeschlossen. Die vorhandenen Kanäle sind in der Lage, das mit der Errichtung der zusätzlichen Wohneinheiten anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und abzuleiten.

Aufgrund bestehender Kapazitätsprobleme des Regenwasserkanals ist es vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weitgehend aus dem Kanal herauszuhalten und daher das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Lediglich das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Ein von Herrn Dr. Böcke im September 2010 erstelltes Bodengutachten bestätigt die Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Oberflächennah sind bereichsweise z.T. bindige Auffüllungen vorhanden, die ebenso wie die daran anschließende Hochflutablagerung nur bedingt für eine Versickerung geeignet sind. Die darunter liegenden Terrassenablagerungen weisen eine gute Durchlässigkeit auf und liegen deutlich über dem Grundwasserhöchststand von 24,2 m.

Die Versickerungsanlagen müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mehr als 2,0 m einhalten. Der Gutachter empfiehlt, die Auffüllungen und Hochflutablagerungen im gesamten wirksamen Anlagenbereich zu entfernen. Hieraus folgen Ausschachtungstiefen zwischen 1,05 m und 1,7 m. Weitere Empfehlungen der Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. für die Herstellung von Versickerungsanlagen enthält die DWA-A 138.

4.5 Denkmalschutz

Aus dem Planbereich und dessen näheren Umfeld sind keine archäologischen Funde bekannt. Die topografischen Verhältnisse lassen auf keine siedlungsrelevante Situation schließen. Baudenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden. Acht denkmalrechtlich geschützte auf dem angrenzenden Friedhof sind von der Planung nicht berührt.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der ehemaligen Kirchfeldschule sowie zwei angrenzende Wohnbaugrundstücke und damit die gesamte nicht mit der Friedhofsnutzung im Zusammenhang stehende Fläche zwischen der Friedhofallee und der Kirchfeldstraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Realisierung eines hinsichtlich der Wohnform und Baustruktur durchmischten Wohngebietes. Daher setzt der Bebauungsplan sowohl Flächen für Geschosswohnungsbau als auch weniger verdichtete Einfamilienhausbebauung fest.

Mit dem Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung der derzeit untergenutzten ehemaligen Schulfläche ermöglicht. Der Verein „Wohnen im Ruhestand e.V.“ beabsichtigt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ein Wohnprojekt zu realisieren. Im Sinne eines kurzfristigen Baubeginnes sind die Baufelder derart gewählt, dass ein maßgeblicher Teil der Flächen bereits nicht mehr überbaut ist und ohne weitere Abrissmaßnahmen sofort zur Verfügung steht.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der vorgesehenen Bau- und Nutzungsstruktur des Baugebietes werden die Baugebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der angestrebten Nutzung Wohnen sowie der Prägung an der Friedhofallee (Wohnen, Einzelhandel) und ermöglicht die Ansiedlung der im Zusammenhang mit altengerechtem Wohnen zu erwartenden Gesundheits- und Sozialeinrichtungen oder dementsprechender Dienstleistungsunternehmen. Jedoch sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind aufgrund der städtebaulichen Ziele, der beabsichtigten und vorhandenen Baustruktur, der Lage im Siedlungsgebiet sowie der vorhandenen und zukünftigen Nutzung nicht erwünscht und daher ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Bereich des beabsichtigten Geschosswohnungsbaus (WA 1) wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Höchstmaß welches die BauNVO für Wohngebiete festsetzt.

Darüber hinaus wird für diesen Bereich (WA 1) festgesetzt, dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeit ist die Überdeckung dieser baulichen Anlagen mit mindestens 0,6 m kulturfähigem Boden. Diese Festsetzung dient der Herstellung von Tiefgaragenstellplätzen, so dass die beabsichtigte bauliche Ausnutzung ohne die mit der Errichtung oberirdischer Stellplatzanlagen verbundenen Flächenbedarfe und optische Beeinträchtigungen erreicht werden kann.

Für den Bereich der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung (WA 2) und (WA 3) wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. In Verbindung mit der

durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem Ausschluss von Stellplätzen in den geplanten Gartenbereichen zielt diese Festsetzung auf eine der Lage angepasste städtebauliche Dichte und die Schaffung eines angemessenen Übergangs zwischen Wohn- und Friedhofsnutzung ab.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden maximale Gebäudehöhen in Verbindung mit einer maximalen Geschossigkeit festgesetzt. Für den Bereich der Einfamilienhausbebauung (WA 2 und WA 3) wird die zulässige Geschossigkeit bei einer maximalen Gebäudehöhe von 35,5 m NHN auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung ermöglicht entweder die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit Flachdach oder einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldach.

Für den Bereich des beabsichtigten Geschosswohnungsbaus (WA 1) wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 38,5 m NHN begrenzt. In dem mit A gekennzeichneten Bereich des WA 1, entlang der Friedhofallee und der Kirchfeldstraße, sind im Falle der Realisierung des - der städtebaulichen Konzeption zum Bauungsplan zugrundeliegenden - beabsichtigten Mehrgenerationenwohnens (alten- und barrierefreie Wohnungen) ausnahmsweise drei Vollgeschosse zulässig. Damit wird im Sinne eines städtebaulich ansprechenden Erscheinungsbildes eine der Örtlichkeit angepassten gestaffelte Höhenentwicklung sichergestellt und gleichzeitig den Erfordernissen der beabsichtigten Wohnformen Rechnung getragen. Im Falle der Realisierung traditioneller Mehrfamilienhausbebauung, jedoch ist mit einer stärkeren Bewohnerdichte zu rechnen, so dass in diesem Falle unter der Berücksichtigung der Gesamtheit der Festsetzungen in diesem Bereich eine zweigeschossige Bebauung städtebaulich vertretbar ist.

Insgesamt können im Rahmen dieser Regelungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus ca. 40 Wohneinheiten in Form eines geöffneten Baublockes sowie daran anschließend 12 Einfamilienhäuser in bis zu zweigeschossiger Bebauung entstehen.

5.2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Bauweise spiegeln die beabsichtigte städtebauliche Konzeption des Baugebietes wider. Gemäß § 22 BauNVO wird daher für alle Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung der angestrebten durchmischten Bauungs- und Bewohnerstruktur.

Die überbaubaren Flächen werden – im Sinne der angestrebten Flexibilität in allen Bereich des Plangebietes durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung (WA 2 und WA 3) weisen die Baufelder eine Tiefe von 14 bzw. 15 m auf. Diese Baufelder ermöglichen sowohl die Realisierung der dem Bauungsplan zugrundeliegende Konzeption der Kettenhäuser mit relativ geringer Gebäudehöhe und integrierten Garagen als auch eine Bebauung mit Doppelhäusern. Im Falle der Realisierung anderer Bauformen sind die erforderlichen Frei- und Gartenflächen gemäß der festgesetzten GRZ von 0,3 ggf. zwischen den Gebäuden herzustellen. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus (WA 1) wird ein Baufeld festgesetzt, welches die Realisierung der angestrebten offenen Blockrandbebauung und gleichzeitig einen weitestmöglichen Spielraum bei der Gestaltung des Wohnblockes gewährleistet.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen werden aus Gründen der Gestaltung des halböffentlichen Raumes und der Verkehrssicherheit von Bebauung freizuhaltenen Vorgartenzonen gesichert. Diese weisen im Bereich der Einfamilienhausbebauung eine Tiefe von 3,0 m und im Bereich des Geschosswohnungsbaus eine Tiefe von 5,0 m auf und dienen im Sinne der angestrebten hohen Aufenthaltsqualität der optischen Aufweitung des Straßenraumes.

5.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Sinne der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen, zur Vermeidung von Nachbarstreitigkeiten und zur entsprechenden Gestaltung des Überganges zwischen der Wohn- und der Friedhofsnutzung wird die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen einschränkend geregelt:

Im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung (WA 2 und WA 3) sind die erforderlichen Stellplätze den Gebäuden direkt zuzuordnen bzw. in diese zu integrieren und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Ausnahme davon darf die rückwärtige Baugrenze durch Garagen und Carports um bis zu drei Metern überschritten werden, um ggf. auch an den Giebelseiten Fenster zu ermöglichen.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (WA 1) hingegen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen die Herstellung einer Tiefgarage beabsichtigt. Im Sinne der angestrebten Konzeption eines Wohnhofes und aus Gründen des Nachbarschutzes sind in diesem Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine oberirdischen Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig. Lediglich im Bereich zwischen der Friedhofallee und der Kirchfeldstraße, nördlich der Baugrenze (WA 1) sind erforderliche oberirdische Stellplätze z.B. für Besucher zulässig.

Da im Bereich der Tiefgaragenzufahrt eine abweichende Emissionssituation zu erwarten ist, ist hierfür im Bebauungsplan im südwestlichen Bereich des WA 1 an der Kirchfeldstraße ein Abschnitt für die Zufahrt festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung der Tiefgarage, insbesondere der Rampe sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Gemäß der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten Lärmprognose ist im ungünstigsten Fall eine geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in den Nachstunden möglich. Aus gutachterlicher Sicht wird daher empfohlen, im Zuge der Objektplanung Optimierungsmöglichkeiten im Sinne der Lärmminde- rungstechnik zu prüfen und die Wohnverträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungs- verfahrens nachzuweisen.

Derzeit steht der Planbereich aufgrund vorhandener Gebäude noch nicht vollständig für die beabsichtigte Neuentwicklung zur Verfügung. Um dennoch bereits einen ersten Bauabschnitt realisieren zu können, wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (2) BauGB fest- gesetzt, dass in einem im Plan gekennzeichneten Bereich innerhalb des WA 1 die Anla- ge oberirdische Stellplätze bis zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes zulässig ist.

Der Wohnweg ist derart dimensioniert, dass in diesem Bereich ca. 15 Parkmöglichkeiten für die Siedlungsgemeinschaft geschaffen werden können.

5.2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bereich der beabsichtigten Mehrfamilienhausbebauung wird weitgehend durch die vorhandenen Straßen, die Kirchfeldstraße und die Friedhofallee erschlossen.

Die gesamte innere Erschließung erfolgt im Sinne des Charakters der Wohnsiedlung über private Wohnwege.

5.2.6 Grünordnung

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der südlichen Begrenzung des Plangebietes wird aus städtebaulichen Gründen parallel zum Friedhof ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Pflanzgebot (Anpflanzung ei- ner Hecke mit einheimischen Gehölzen) zur Abschirmung zwischen Wohn- und Fried-

hofsnutzung belegt. Neben gestalterischen Aspekten, zielt diese Festsetzung darauf ab, den unterschiedlichen Ruherfordernissen und Nutzungsanforderungen gerecht zu werden.

- **Schutz des Baumbestandes**

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg vom 27.11.1987 in der jeweils gültigen Fassung. Ein entsprechender Hinweis hierauf wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Eingriff in Natur und Landschaft**

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a (1) BauGB erfüllt sind, wird das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf dieser Grundlage aufgestellt.

Daher gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Ein zu kompensierender Eingriff in Natur und Landschaft liegt somit nicht vor. Eine Bewertung des zu erwartenden Eingriffes sowie der Auswirkungen der Planung ist dem Punkt 6 der Begründung zu entnehmen.

5.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Charakter der Siedlung, der angestrebten Aufenthaltsqualität und den verkehrlichen Erfordernissen erfolgt die innere Erschließung über private Wohnwege. Der gewählte Querschnitt des Hauptwohnweges von 6,0 m ermöglicht einerseits die Unterbringung weiterer Parkmöglichkeiten für die Bewohner der Siedlung und andererseits die Unterbringung gestalterischer Elemente. Unter Einbeziehung der angrenzenden, von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenflächen, erhält dieser Hauptwohnweg Siedlungscharakter mit Aufenthaltsqualität. Die Erschließung der westlich des Hauptwohnweges gelegenen Grundstücke erfolgt aufgrund der untergeordneten Funktion über einen Stichweg mit einer reduzierten Breite von 3,0 m.

Zur Sicherung der Erschließung wird diese Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger belastet. Damit wird den Erfordernissen der Erschließung entsprochen und gleichzeitig der Flächenbedarf reduziert, d.h. dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Kostenreduzierung wird entsprochen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. § 86 BauO NRW

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 Quartiers und im Hinblick auf eine harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien auch in gestalterischer Hinsicht einzuhalten. Daher werden für den Bereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erlassen.

- **Einfriedungen**

Es wird festgesetzt, dass im Bereich der Vorgärten als Abschluss des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrs- bzw. privaten Erschließungsfläche keine Einfriedungen errichtet werden dürfen. Damit wird gewährleistet, dass die Straßenräume optisch nicht weiter

6 Umweltbelange

6.1 Darstellung des aktuellen Umweltzustandes und der zu erwartenden Auswirkungen

6.1.1 Klimatische Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Übergangsbereich bebauter Flächen zu größeren, zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Zwischenbereich der Ortslagen Rumeln und Kaldenhausen und ist geprägt durch den angrenzenden Friedhof sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen in unmittelbarer Nähe. Diese sichern derzeit noch die überaus gute Kalt- und Frischluftzufuhr und sollten den Planungsempfehlungen der Klimanalyse zur Folge gesichert und aufgewertet werden.

Im Vergleich zur ehemaligen baulichen Nutzung der Fläche (Schulgebäude) haben die beabsichtigten Bebauungsstrukturen eine herabgesetzte Durchlüftung zur Folge. Aufgrund der Lage und Flächengröße des Plangebietes sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Planbereich ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch massive Versiegelung (Bebauung und Asphaltierung der ehemaligen Schulhofflächen) gekennzeichnet. Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat in diesen Bereichen eine Reduzierung des Versiegelungsgrades zur Folge. Lediglich im Bereich bislang unbebauter Flächen des Plangebietes (östlich der Planstraße) erfolgt eine zusätzliche Versiegelung.

6.1.2 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich

Im Hinblick auf die Luftschadstoffsituation ist das Plangebiet nicht auffällig. Im Rahmen der kontinuierlichen Überwachung der Luftqualität konnten keine gravierenden Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe nachgewiesen werden. Dennoch liegt der Planbereich im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet (Teilbereich West).

6.1.3 Lärmimmissionen

Die Parkplätze des ehemaligen Hallenbades an der Rathausallee, welche auch von Besuchern des Friedhofes genutzt werden, sind zum Plangebiet ausgerichtet. Die Hallenbadnutzung wurde im Zusammenhang mit dem Neubau eines zentralen Schwimmbades für den Stadtbezirk aufgegeben. Damit wird der Parkplatz im Wesentlichen in den Tagesstunden von Besucher/innen des Friedhofes genutzt. Die Lärmimmissionen erfordern keine Lärmschutzmaßnahmen.

Die zukünftige Nutzung des Hallenbades und damit die Nutzungsintensität des Parkplatzes sind derzeit nicht absehbar. Im Rahmen konkreter Planungsschritte für eine Nachnutzung, insbesondere eine Nachnutzung mit An- und Abfahrtsverkehr in der Nachtzeit, ist die Verträglichkeit dieser Neunutzung mit der hier geplanten Wohnnutzung zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Rahmen dieser Neuplanungen bzw. Genehmigung zu ermitteln und umzusetzen.

Vom Standort der freiwilligen Feuerwehr an der Kirchfeldstraße gehen im Wesentlichen Emissionen im Rahmen von Einsatzfahrten und regulären Übungen einer freiwilligen Feuerwehr aus. Über ein Vereinsheim, welches für regelmäßige Feste genutzt werden kann, verfügt die freiwillige Feuerwehr nicht.

Ein Löschzug der freiwilligen Feuerwehr setzt sich aus drei Einsatzfahrzeugen mit insgesamt 18 Personen zusammen. Im Falle des Ausrückens der Einsatzfahrzeuge (Druckluftgeräusche, schlagen der Türen, Fahrgeräusche etc.) ergeben sich Werte oberhalb

eingeeengt werden. Diese Festsetzung dient zugleich den Anforderungen der Verkehrssicherheit.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind die Grundstücke innerhalb des WA 3: Hier sind, im Sinne der Schaffung ruhiger, privater Gartenbereiche - entlang der GFL 2 – Fläche und der südlichen Grundstücksgrenze - ebenfalls Zäune und Mauern mit einer Höhe von bis zu 1,20 m oder Hecken zulässig.

Um nachbarschaftliche Streitigkeit z.B. hinsichtlich der Gestaltung der städtebaulich als Einheit konzipierten Grünflächen zu minimieren, wird in allen allgemeinen Wohngebieten die Art der Einfriedung sowie deren Höhe entlang der Nachbargrenzen geregelt:

In den für den Einfamilienhausbau vorgesehenen Bereichen (WA 2 und WA 3) sind Einfriedungen nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind auch Zäune und Mauern bis zu 1,20 m zulässig.

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung, den beabsichtigten Geschosswohnungsbau (WA 1) um einen geschützten Wohnhof herum zu errichten und somit einen allen Bewohnern zugänglichen halböffentlichen Raum zu schaffen, sind Einfriedungen ausgeschlossen.

Grundsätzlich ausgenommen von diesen Festsetzungen sind in allen allgemeinen Wohngebieten Trennwände im Terrassenbereich: Sofern diese direkt an der hinteren Gebäudekante anschließen, sind diese bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

- **Abfallbehälter**

Zur Vermeidung optischer Missstände im Sinne der angestrebten Aufenthaltsqualität sind Standplätze von Müllbehältern in den Vorgartenbereichen einzuhausen oder so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umpflanzung von der Verkehrsfläche her nicht eingesehen werden können.

5.4 Bedingungen und Befristungen von Festsetzungen auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Teile des für den Geschosswohnungsbau (WA 1) und des für den Einfamilienhausbau (WA 3) vorgesehenen Bereiches sind bislang noch baulich genutzt und stehen daher erst nach Abriss für die angestrebte Entwicklung zur Verfügung. Um dennoch zeitnah das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Wohnprojekt „Wohnen im Ruhestand“ realisieren zu können, sieht der städtebauliche Entwurf eine Entwicklung in zwei Bauabschnitten vor. Die erforderlichen Flächen für den ersten Bauabschnitt - bestehend aus einem winkelförmigen Baukörper entlang der Friedhofallee und der Kirchfeldstraße sowie einem weiteren Baukörper entlang der geplanten Erschließungsstraße - sind unbebaut. Das Baufeld für die beabsichtigte Tiefgarage hingegen steht noch nicht zur Verfügung.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bis zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes, d.h. der Tiefgarage, in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich westlich des ehemaligen Schulgebäudes gem. § 9 Abs. 2 BauGB abweichend von den Regelungen des Bebauungsplanes max. 20 oberirdische Stellplätze zulässig sind. Diese sind im Zuge der baulichen Entwicklung des als „2. Bauabschnitt“ im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiches aufzugeben.

der kurzfristig zulässigen Immissionsspitze. Diese im Rahmen eines Einsatzes entstehende Überschreitung in den Nachtstunden stellt ein seltenes Ereignis dar und steht im direkten Zusammenhang mit einer Notsituation, so dass die in diesem Fall auftretenden Emissionen mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar sind. Der Einsatz von Sonder-signalen ist an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden und geht in die Berechnungen nicht mit ein.

Abhängig von der Ausgestaltung der Zufahrtsrampe zur geplanten Tiefgarage ergeben sich an der über der Einfahrt liegenden Fassade geringe Überschreitungen des schall-technischen Orientierungswertes. Im Zuge der Objektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens sind Maßnahmen der Lärminderungstechnik zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen Verkehrsstärke der umliegenden Straßen (Friedhofallee und Kirchfeldstraße) sind keine weiteren verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorhandene Bebauung ist von Emissionen aus dem Plangebiet nicht betroffen.

6.1.4 Erschütterungen

Es sind keine Beeinträchtigungen durch Erschütterungen zu erwarten.

6.1.5 Altablagerungen/Altlasten

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblättern (topo-graphische Karten im Maßstab 1:25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:50.000), der stereoskopischen Luftbilder ab 1952 sowie weiteren Archivma-terials besteht für das o.g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altblage-rungen oder Altstandorte.

In der Vergangenheit wurden jedoch im Bereich von Schulhöfen in der deutlichen Mehr-zahl Bodenbelastungen durch auffüllungsbedingte Materialien vorgefunden. Des Weite-ren wurde ein Bereich entlang der Kirchfeldstraße und der Friedhofallee geringfügig auf-gefüllt. Da somit schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen sind, sind Tief-bauarbeiten im Bereich des ehemaligen Schulgeländes, insbesondere des ehemaligen Schulhofes, und im Bereich von weiteren Auffüllungen in geeigneter Form gutachterlich zu begleiten. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hin-weise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, 31- 34, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) unverzüglich zu in-formieren. In diesem Falle sind die entsprechenden Bauarbeiten bis zur abschließenden Klärung der Belastungssituation einzustellen.

6.1.6 Wasser/Wasserwirtschaft

Schutzgebiete und offene Gewässer sind von der Planung nicht berührt.

6.1.7 Natur und Landschaft

Das Vorhaben ist mit den Zielen des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Biotop-verbundplanung Duisburg sowie der generellen Grünplanung vereinbar. Maßgebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.1.8 Flora und Fauna

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung anhand vorhandener Daten (Um-weltamt der Stadt Duisburg, Biologische Station westliches Ruhrgebiet sowie Informati-onen ehrenamtlicher Naturschutzexperten und Anwohner) wurden Fledermäuse sowie 2010 die Brutstätte einer Waldohreule, einer streng geschützten und planungsrelevan-ten Vogelart, auf dem Friedhof ermittelt. Zur Verifizierung dieser Hinweise erfolgte im

September/Oktober 2010 eine Fledermausbestandsaufnahme und eine Überprüfung von Hinweisen auf das Vorkommen der Waldohreule.

Im Plangebiet selber wurden keine Brutplätze planungsrelevanter Vogelarten festgestellt. Jedoch wurden im auf dem angrenzenden, stark von Besuchern frequentierten Friedhof Spuren eines Brutplatzes der Waldohreule festgestellt. Damit ist eine gelegentlich Nutzung von Teilbereichen des Plangebietes als Nahrungshabitat nicht vollständig auszuschließen. Während der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurden weitere überfliegende Arten - Mehlschwalbe, Rauschwalbe, Turmfalke – festgestellt.

Jedoch besteht für diese festgestellten Vogelarten keine direkte Betroffenheit: Der festgestellte Brutplatz der Waldohreule befindet sich in ausreichender Entfernung. Außerdem bestehen im Umfeld des Plangebietes genügend Jagdhabitats für alle festgestellten Vogelarten.

Am Schulgebäude wurden Hinweise auf Tagesquartiere der Zwerg- und Breitflügelfledermaus festgestellt, welche mit Abriss des Gebäudes dauerhaft verloren gehen, sofern keine geeigneten Ausweichhabitate geschaffen werden.

Zum Schutz der Fledermäuse wird gutachterlich empfohlen, unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten den Dachboden von einem Fachbiologen zu untersuchen und der Abriss der Dachaufbauten händisch auszuführen. Der Abriss selbst sollte demzufolge außerhalb der Überwinterungs- und Wochenstubezeit ausgeführt und vor Abriss fünf Fledermauskästen als Ausweichquartiere an geeigneten Gehölzen des näheren Umfeldes installiert werden.

Zum Schutz gebäudebewohnender Fledermausarten sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens – in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde – im Bereich des Geschosswohnungsbaus (WA 1) Fledermausquartiersteine in geeigneter Art und Anzahl nachzuweisen.

Um den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu entsprechen, muss die Baufeldräumung grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September) erfolgen. Anderenfalls ist direkt vor Baubeginn das Baufeld auf Brutstätten hin zu überprüfen.

Zur Vermeidung negativer, baubedingter Wirkungen auf die betroffenen Arten wird der Einsatz emissionsarmer Geräte bei allen Bautätigkeiten empfohlen.

6.1.9 Erholung/Wohnqualität

Der angrenzende Friedhof hat aufgrund seiner spezifischen Funktion eine herausragende „Ruhefunktion“ für die Bewohner des gesamten Ortsteiles. Das Plangebiet selbst hat jedoch trotz seiner Größe keine maßgebliche Bedeutung für die wohnortnahe Erholung.

Mit der Anlage eines halböffentlichen Wohnhofes im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung und privater Gartenflächen im Bereich der Einfamilienhausbebauung werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes neue wohnortnahe Frei- und Erholungsräume geschaffen. Der Friedhof mitsamt seiner Erholungsfunktion ist von der Planung nicht betroffen.

6.1.10 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine brachliegende weitgehend versiegelte Fläche wiedergenutzt. Lediglich ein untergeordneter Teil des Plangebietes ist derzeit unversiegelt. Die Entsiegelung und Neuordnung der brachliegenden Schulflächen hingegen tragen insbesondere zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei. Der Bebauungsplan verfolgt die stadtentwicklungs- und landschaftsplanerische Zielsetzung „Innen- vor Außenentwicklung“.

Für die im Planbereich festgestellten Fledermäuse bedeutet die Umsetzung des Vorhabens einen dauerhaften Verlust des Quartiers. Mit der Schaffung von Ausweichquartieren in der näheren Umgebung (z.B. auf dem Friedhof) wird dieser Verlust weitgehend kompensiert. Vogelarten sind ebenso wie Jagdhabitats nicht direkt betroffen. Anlagebedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen.

Maßgebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Mit Ausnahme der beiden Grundstücke Friedhofallee 12 und 14 befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Eigentum der Stadt Duisburg. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

8 Flächenbilanz

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Flächenbilanzierungen:

Plangebiet (insgesamt)	14.0084 m²	100 %
Bauland (incl. privater Erschließung)		
Geschosswohnungsbau (WA 1)	5.007 m ²	35,5 %
Einfamilienhausbebauung (WA 2, WA 3)	7.966 m ²	56,6 %
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	1.111 m ²	
GFL 1	974 m ²	6,9 %
GFL 2	137 m ²	1,0 %

9 Kosten

Mit diesem Bebauungsplan wird neues Baurecht für ein ehemals zu Schulzwecken genutztes städtisches Grundstück geschaffen. Damit wird aus planungsrechtlicher Sicht die Möglichkeit zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken durch die Stadt Duisburg mit einer Gesamtgröße von ca. 13.000 m² eröffnet. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Ggf. notwendige Abrissarbeiten und Entsorgung der Asphaltdecke und des Unterbaus im Bereich des Schulhofes stehen im direkten Zusammenhang mit der Veräußerung von Bauflächen.

10 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zu Grunde

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1103 – Rumeln-Kaldenhausen – ehemalige Kirchfeldschule, Ökoplan Essen, Oktober 2010
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1103 – Rumeln-Kaldenhausen – ehemalige Kirchfeldschule, Peutz Consult Düsseldorf, 5. Oktober 2010
- Bodenuntersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1103 – Rumeln-Kaldenhausen -, Dr. Torsten Böcke Dinslaken, 10. September 2010

11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

11.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Mit dem Rahmenkonzept für Rumeln-Kaldenhausen haben die Bezirksvertretung Rheinhessen und der damalige Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im Jahr 2002 einer sukzessiven Entwicklung einzelner Wohnquartiere entlang der Rathausallee und deren Gliederung durch ein differenziertes Freiraum- und Wegesystem zugestimmt.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzeption hat der Rat der Stadt am 28.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1103 Rumeln-Kaldenhausen für den Bereich der ehemaligen Kirchfeldschule beschlossen (Bekanntmachung am 09.05.2008).

Zur Erfassung der umweltrelevanten Auswirkungen wurde am 05.02.2010 ein Scopingtermin im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 11.03.2010 statt.

11.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

11.2.1 Scoping

Der Scopingtermin ergab keine Anhaltspunkte für erhebliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung. Folgende Hinweise wurden vorgebracht:

- Berücksichtigung der Schallimmissionen durch die Nutzung des angrenzenden Parkplatzes und der geplanten Tiefgaragenzufahrt
- Minimierung der Hausbrandemissionen
- Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichender Durchlüftung
- Überprüfung der angestrebten Niederschlagswasserversickerung
- Erstellung eines Artenschutzgutachtens
- Berücksichtigung der Biotopverbindung zwischen der Brachfläche „ehemaliger Schacht Fritz“ und dem Binsenteich in Rumeln-Kaldenhausen

11.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit signalisierten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger grundsätzlich Zustimmung zum vorgelegten städtebaulichen Entwurf und die angestrebte Nutzung des Plangebietes. Zu folgenden Aspekten wurden Äußerungen vorgebracht:

- Parkplätze und Stellplätze im Bereich des Geschosswohnungsbaus
- Einbeziehung der Privatgrundstücke Friedhofallee 12 und 14
- Freiflächen für Kinder

- Belästigung der Anwohner durch Erschütterungen
- Derzeitige Nutzer der Kirchfeldschule
- Querungsmöglichkeiten an der Rathausallee
- Belästigung durch die freiwillige Feuerwehr

11.2.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht:

- Artenschutz
- Luftreinhaltung, Lärmschutz, Seveso-II
- Oberbodenbelastung
- Entwässerung
- Siedlungsentwicklung
- Abgrenzung des Plangebietes und Lage eines Baufeldes
- Berücksichtigung der derzeitigen Nutzer
- Kriminalprävention
- Versorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Unter Denkmalschutz stehende Grabmale

11.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Stadtentwicklungsplanerisches und städtebauliches Ziel ist es, entsprechend des Rahmenkonzeptes für Rumeln-Kaldenhausen, das nicht mehr für schulische Zwecke genutzte, zentral gelegene und verkehrlich erschlossene ehemalige Schulgrundstück einer gemischten Wohnnutzung zuzuführen.

Grundsätzlich ist es im Sinne der Bodenschutzklausel und einer effektiven Ausnutzung der Infrastruktur, die Neuausweisung von Wohngebieten im Zuge der Innenentwicklung vorzunehmen.

Die Fläche ist aufgrund seiner Größe und zentralen Lage in Rumeln-Kaldenhausen und der Flächenverfügbarkeit im besonderen Maße für die Entwicklung eines kleineren Wohngebietes geeignet.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Rahmen der gesetzlich gebotenen Artenschutzrechtlichen Vorprüfung festgestellten Vogel- und Fledermausarten wurden im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung gutachterlich überprüft: Da sich die festgestellte Brutstätte der Waldohreule in einem relativ stark frequentierten Bereich auf dem angrenzenden Friedhof befindet und ausreichend Abstand eingehalten wird, sowie Freiflächen auch nach der Realisierung des Vorhabens in der unmittelbaren Umgebung weiterhin vorhanden sind, ist das Vorhaben mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vereinbar. Der mit Abriss des Schulgebäudes verbundene Verlust von Fledermausquartieren wird durch die Schaffung von Ausweichquartieren im Sinne des Gesetzes kompensiert.

Der städtebaulichen Zielsetzung „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprechend wird das untergenutzte Schulgebäude einschließlich der für Schulen üblichen Freiflächen aufgeben und einer aktuell nachgefragten neuen Nutzung zugeführt. Im Sinne der derzeit im Gebäude verbliebenen Nutzer ermöglicht der Bebauungsplan eine stufenweise Realisierung des Wohnquartiers. Mittelfristig sollen die Nutzungen innerhalb des Ortsteiles verlagert werden. Dem Grundsatz der Bodenschutzklausel folgend, wird auf das vorhandene Straßennetz zurückgegriffen. Die ergänzende Erschließung orientiert sich an den Mindeststandards.

Die Baufelder der geplanten Einfamilienhausgrundstücke sind derart ausgerichtet, dass sowohl den Belangen der Siedlungsentwicklung als auch der sogenannten Friedhofsruhe Rechnung getragen wird. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus orientieren sich an der Höhenentwicklung im näheren Umfeld und ermöglichen die aufgrund der angestrebten durchmischten Wohnnutzung erforderlichen Barrierefreiheit.

Die im Laufe des gesamten Verfahrens vorgebrachten Hinweise, Äußerungen und Stellungnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt. Insbesondere wurden die Hinweisen auf das Vorkommen der streng geschützten Waldohreule gutachterlich geprüft und mit den dementsprechenden Fachbehörden erörtert. Im Zuge der gebotenen Abwägung aller von der Planung betroffener Belange bzw. vorgebrachten Stellungnahmen ist zusammenfassend festzustellen, dass das beabsichtigte Planungsziel, Ausweisung von Bauflächen für Geschosswohnungsbau entsprechend der Erfordernisse altengerechten Wohnens in zentraler Lage in Verbindung mit einem familiengerechten Wohnungsangebot, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Gutachten und der daraus resultierenden Festsetzungen, gerechtfertigt ist. Der vorliegende Bebauungsplan ist das Ergebnis der Abwägung der Ziele der Stadtentwicklung, der Interessen der Anwohner und der Belange des Artenschutzes.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1103 – Rumeln-Kaldenhausen - ehemalige Kirchfeldschule.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 17.10.2011 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

G. J. r.
Gruppe

