

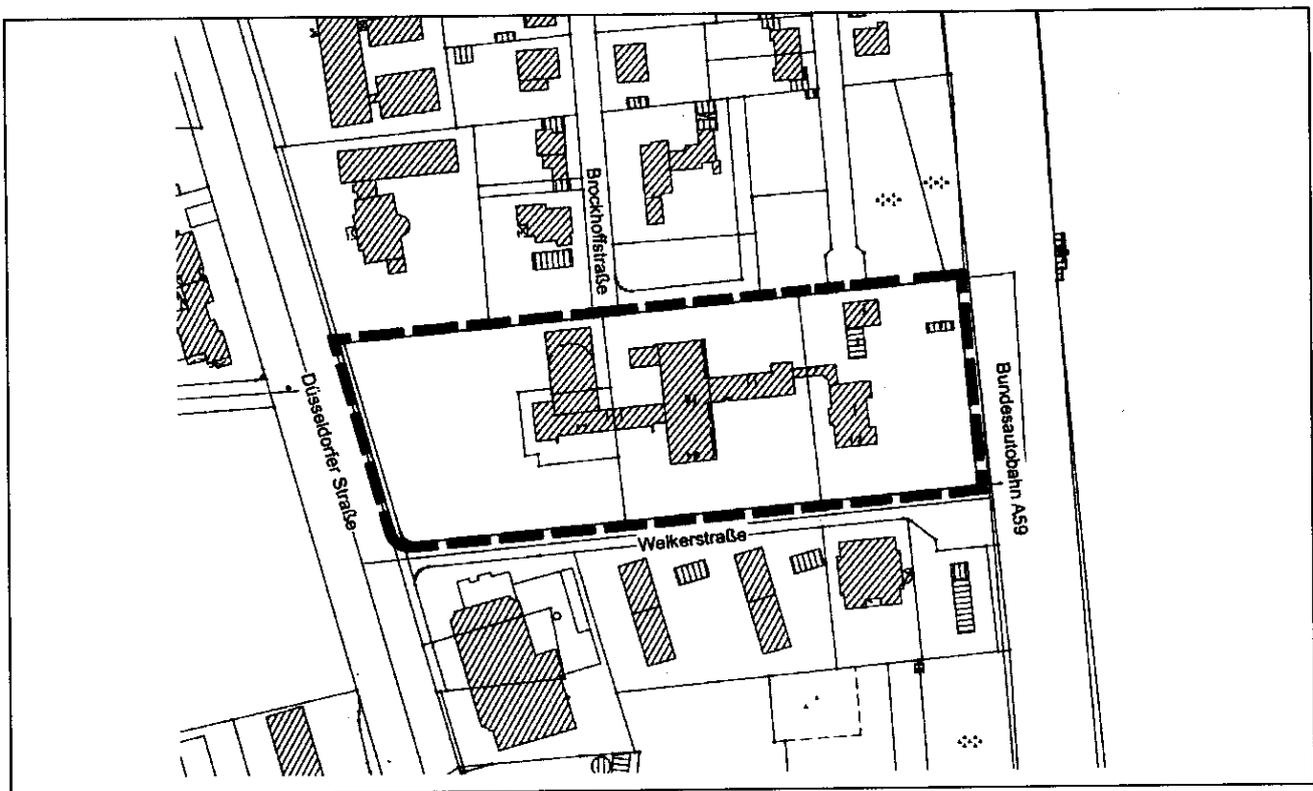
# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“

für einen Bereich nördlich der Welkerstraße, zwischen Düsseldorfer Straße, Bundesautobahn  
A59, südlich der Brockhoffstraße und Pilgrimstraße

Stand Oktober 2011



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Planungsbüro / Planverfasser

**FRITZ-DIETER TOLLÉ ARCHITEKT BDB**  
Architekten · Stadtplaner · Ingenieure



Lindhooper Straße 54  
27283 Verden / Aller

Tel 04231 / 969 - 0  
Fax 04231 / 969 - 100

planung@arch-tolle.de  
<http://www.arch-tolle.de>

Investor

Welker-Stiftung

c/o  
Hausverwaltung H. Hemker  
Meisenstraße 37  
47141 Oberhausen



Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	4
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
<b>2.</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	5
<b>3.</b>	<b>Vorgaben und Bindungen</b>	<b>6</b>
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Stadtteilentwicklungskonzept für den Ortsteil Duisburg-Dellviertel	6
3.3	Fachplanungen / Fachgutachten	6
3.4	Denkmalschutz	6
3.5	Gender Mainstreaming („Integration der Gleichstellungsperspektive“)	7
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	7
4.2	Verkehrsinfrastruktur	8
4.3	Grün- und Freiraumkonzept	8
4.4	Technische Infrastruktur	8
<b>5.</b>	<b>Darstellung und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.3	Bauweise	12
5.1.4	Überbaubare Flächen	12
5.1.5	Flächen für Nebenanlagen und Garagen	12
5.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
5.1.7	Beschränkung der Nutzung luftverunreinigender Stoffe	13
5.1.8	Einsatz erneuerbarer Energien	13
5.1.9	Lärmimmissionen/-emissionen	14
5.1.10	Abstand baulicher Anlagen von Bundesfernstraßen (§ 9 FStrG „Anbauverbotszone“)	15
5.1.11	Anpflanzungen von Bäumen / Bindung für die Erhaltung von Bäumen	15

<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>16</b>
6.1	Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich	16
6.2	Klimatische Auswirkungen	17
6.3	Erschütterungen	17
6.4	Elektromagnetische Strahlung	17
6.5	Lärmimmissionen/-emissionen	18
6.6	Wasser / Wasserwirtschaft	19
6.7	Boden	19
6.8	Altablagerungen / Altlasten	19
6.9	Natur und Landschaft	20
<b>7.</b>	<b>Bodenordnerische Maßnahmen</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>Darstellung des Bauleitplanverfahrens</b>	<b>22</b>
10.1	Darstellung des bisherigen Verfahrensablaufs	22
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	22

#### Fachgutachten / Fachpläne

1. Schallgutachten, April 2010  
Manfred Langguth, Sachverständigenbüro für Schall + Geruch,  
Rüskenkamp 5, 48683 Ahaus-Ottenstein
2. Bewertung des Baumbestandes und Planungsempfehlung, Feb. 2010  
Planungsbüro Drecker, Ingenieur-, Grün- und Landschaftsplanung,  
Bottroper Str. 6, 46244 Bottrop-Kirchhellen
3. Orientierende Untersuchung oberflächennaher Bodenschichten, Dez. 2009  
HPC HARRESS PCKEL CONSULT AG  
Dammstr. 26, 47119 Duisburg
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Feb. 2010  
ökoplan. Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges  
Savignystraße 59, 45147 Essen

## **1. Anlass der Planung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

An die Stadt Duisburg ist ein Antrag herangetragen worden, für ein Grundstück im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Dellviertel, im Stadtbezirk Mitte, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 26.04.2007 durch den Rat der Stadt Duisburg (DS Nr. 07-0413) und beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“. Das Plangebiet umfasst einen Bereich nördlich der Welkerstraße, zwischen der Düsseldorfer Straße und der Bundesautobahn A59, südlich der Brockhoffstraße und der Pilgrimstraße.

Auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ befinden sich derzeit die Gebäude eines Alten- und Pflegeheims, die Stifervilla, ein Gärtnerhaus und eine baumüberstellte Fläche an der Düsseldorfer Straße. Da ein geplantes Investoren-/Betreiber-Konzept für die vorhandenen Gebäude nicht umgesetzt werden konnte, ergab sich für eine Nutzung des Areals die Notwendigkeit der städtebaulichen Neuordnung.

Der zu beplanende Bereich wurde in einer regionalen städtebaulichen Gesamtkonzeption seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg entwickelt: „Hauptzielsetzung der Planung ist, die in dem im citynahen Randbereich liegenden Planungsgeviert vorrangig vorhandene Wohnbebauung, die sich überwiegend in ausgeprägter hochwertiger Stadtwillenstruktur darstellt, zu erhalten, planungsrechtlich zu sichern und in den zur Disposition stehenden städtebaulich neu zu ordnenden Bereichen entsprechend abzurunden.“

Städtebaulich ist der Bereich entlang der Düsseldorfer Straße durch überwiegend gewerbliche Nutzungen wie Büros und Verwaltungen geprägt. Die weiteren Flächen in Ausrichtung zur Bundesautobahn A59 werden wohnbaulich genutzt.

Es ist stadtentwicklungsplanerisch entsprechend der genannten Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der benachbarten Gebietsentwicklung vorgesehen, das Plangebiet an der Düsseldorfer Straße mit einem geringen Flächenanteil (ca. 1/3) als Mischgebiet und die überwiegende Fläche als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und durch die Gebietsausweisung eine städtebauliche und wirtschaftlich angemessene Nutzung zu erreichen.

Für die weitere Entwicklung entlang der Düsseldorfer Straße ist es sinnvoll, dass das Wohnen als Nutzung im Vordergrund steht, aber auch, unter Berücksichtigung der Lagegunst an der Düsseldorfer Straße, dass die Ansiedlung beispielsweise für „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ ermöglicht wird. Daher ist es auch städtebaulich vertretbar, den vorgenannten Nutzungen in zentrumsnaher verkehrsgünstiger Lage die Rahmenbedingungen zu schaffen.

Es ist beabsichtigt in dem Geltungsbereich entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen eine adäquate wirtschaftliche Nutzung durch die Errichtung von hochwertigem Geschosswohnungsbau mit der Ergänzung durch, der Umgebung und der Wohnnutzung angepassten, gewerbliche Nutzung (Büro-/Dienstleistungsbereiche, kleinteiliger, qualitativer Einzelhandel, Hotel) umzusetzen.

Durch die Gebietsausweisung und den damit verbundenen Nutzungen und Festsetzungen, z.B. zu Gebäudehöhen und Baugrenzen, soll für den Planbereich eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung erzielt werden, sowohl unter Berücksichtigung der vorhandenen, angrenzenden Wohnnutzung als auch unter Berücksichtigung der Lärmemissionen, die von der Bundesautobahn A 59 und der Düsseldorfer Straße auf das Plangebiet wirken. Mit der Gebietsausweisung und der geplanten städtebaulichen Entwicklung einhergehend werden den wesentlichen Planungsgrundsätzen „mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden...“ und „... die Möglichkeiten der Entwicklung ... durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen...“ gefolgt.

### **1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es handelt sich derzeit um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Neuordnung und stadtplanerische Entwicklung der Fläche ist auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zu realisieren. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13a BauGB erforderlich.

Bei dem Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche kleiner 20.000 m<sup>2</sup> i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO, so dass von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Umweltprüfung, die ein Verfahren nach § 13a BauGB ausschließen würden, sind nicht gegeben. Damit erfüllt der Bebauungsplan Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, sodass für die eigentlichen baulichen Maßnahmen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Für die durch die Planungen abgängigen Bäume werden Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg erfolgen. Alle weiteren von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange werden entsprechend der Anforderungen des BauGB untersucht und im Weiteren erläutert.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine „Fläche für den Gemeinbedarf - Altentagesstätte“ und eine „Fläche für die Forstwirtschaft/Wald“ an der Düsseldorfer Straße dar. Entsprechend der aktualisierten städtebaulichen Zielsetzung (Mischgebiet/Wohnbaufläche) erfolgt im Sinne des § 13a Abs. 2 BauGB eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans.

### 1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die bauleitplanerischen Festsetzungen werden eine Flächenoptimierung (Ressourcenschonung, innenstadtnahe Lage, Verkehrsanbindung) bei gleichzeitiger Berücksichtigung der angrenzenden bzw. benachbarten Strukturen (Verwaltungen, Wohnnutzung, Baumbestände, Park, Düsseldorfer Straße, Bundesautobahn) erzielt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Die visuelle Wirkung der vorhandenen Bebauung zu der geplanten wird sich dahingehend verändern, als dass sich in Anpassung der innenstadtnahen Lage, und unter dem Aspekt der Ressourcenschonung, eine größere Grundstücksausnutzung ergeben wird und dass in Anpassung an die vorhandene Bebauung an der Düsseldorfer Straße dort eine höhere Geschossigkeit (max. VI) gegeben sein wird als durch das bisherige Bestandsgebäude. Für den nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein Hotelgebäude vorgesehen (max. V). In Ergänzung der geplanten Neubebauung werden für den ruhenden Verkehr Tiefgaragen festgesetzt. Dadurch wird einerseits ein hoher Grünflächenanteil erhalten und andererseits werden die mit den Fahrzeugnutzungen verbundenen Geräusche (z.B. Türschlagen) in ihrer Wirkung auf die Wohnruhe minimiert.

## 2. Situationsbeschreibung

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ befindet sich im Stadtbezirk Mitte, im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Dellviertel. Er wird durch die Welkerstraße (südlich), die Düsseldorfer Straße (westlich), die Brockhoffstraße und Pilgrimstraße (nördlich) und die Bundesautobahn A59 (östlich) begrenzt. Das Gebiet ist in der Gemarkung Duisburg, Flur 334 gelegen und beinhaltet die Flurstücke 158, 159, 180, 192 und 193 mit einer Gesamtfläche von rd. 1,52 ha.

Das Plangebiet wird über die Welkerstraße erschlossen und ist über diese und die Düsseldorfer Straße mit dem nördlich gelegenen Innenstadtbereich verbunden. Ebenfalls über die Düsseldorfer Straße sind in geringerer Entfernung die Autobahnanschlussstellen Duisburg-Zentrum (nördlich) und Duisburg-Hochfeld (südlich) zu erreichen.

### 2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das zu beplanende Gebiet beinhaltet neben den Gebäuden eines Alten- und Pflegeheims (1967; zwei- bis sechsgeschossig), die Stifervilla und ein Gärtnerhaus (1924; jeweils eingeschossig) sowie eine baumüberstelte Fläche an der Düsseldorfer Straße. Die Erschließung erfolgt über die Welkerstraße. Nördlich und südlich, entlang der Düsseldorfer Straße, befinden sich Verwaltungs- / Bürogebäude. Im rückwärtigen Bereich, in Richtung der Bundesautobahn, sind die genannten Bereiche durch Wohnbebauung geprägt. Die vierspurige Düsseldorfer Straße, mit mittig verlaufenden Straßenbahngleisen, trennt das Plangebiet von einer westlich gelegenen Parkanlage (Böninger Park).

### **3. Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1093 – Dellviertel - „Welker-Stiftung“ als Fläche für den Gemeinbedarf - Altersheim / Alttagesstätte - und im westlichen Bereich an der Düsseldorfer Straße als Fläche für die Forstwirtschaft / Wald - dar. Nördlich und südlich des Plangebietes schließen sich Wohnbauflächen, öffentliche und private Verwaltungen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen an. Des Weiteren sind Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt: östlich die Bundesautobahn A 59 und Bahnanlagen des Güterbahnhofs, südlich die Karl-Lehr-Straße, westlich die Düsseldorfer Straße und nördlich die Mercatorstraße.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ widersprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Im Sinne des § 13a BauGB erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Berichtigung (FNP – Änderung 5.47 – Mitte -) des Flächennutzungsplanes.

#### **3.2 Stadtteilentwicklungskonzept für den Ortsteil Duisburg-Dellviertel**

Das Stadtteilentwicklungskonzept wurde in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 30.10.2007 vorgestellt. Das Konzept umfasst den Bereich südlich der Mercatorstraße, zwischen Düsseldorfer Straße, der Bundesautobahn A 59 und der Welkerstraße.

Hauptziel der städtebaulichen Konzeption ist, die in dem im citynahen Randbereich liegenden Planungsgebiet vorrangig vorhandene Wohnbebauung, die sich überwiegend in ausgeprägter hochwertiger Stadtviellenstruktur darstellt, zu erhalten, planungsrechtlich zu sichern und in den zur Disposition stehenden städtebaulich neu zu ordnenden Bereichen entsprechend abzurunden.

Die derzeitige Nutzungssituation der näheren Umgebung der Flächen des Stadtteilentwicklungskonzeptes ist nördlich der Mercatorstraße durch eine Mischgebietsnutzung (überwiegend Wohnnutzung, aber auch Dienstleistungsnutzungen) in großstädtischer Blockbebauung geprägt, östlich der Bundesautobahn A 59 durch den ehemaligen Güterbahnhof, südlich der Karl-Lehr-Straße und westlich der Düsseldorfer Straße durch ausge dehnte Wohnnutzungen in Form von Villen, Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau und durch den sich nach Westen erstreckenden Böninger Park.

Im Rahmen der Stadtentwicklung sollen die innerstädtischen Entwicklungspotentiale genutzt werden. Dabei soll die Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und mit angepassten gewerblichen Nutzungen ergänzt werden.

#### **3.3 Fachplanungen / Fachgutachten**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ werden Aussagen des Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Bereich „Westliches Ruhrgebiet“ und des Biotopverbundkonzept der Stadt Duisburg - Duisburg-Süd – berücksichtigt. Die beiden Themenkomplexe werden unter Punkt 6. Umweltbelange behandelt.

#### **3.4 Denkmalschutz**

**Baudenkmale:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ befindet sich die „Welker-Villa“, ein 1924 errichtetes Gebäude, das vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege als „denkmalwert“ erfasst und in die Planung integriert ist.

**Bodendenkmale:** Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Bau- und Bodendenkmale bekannt, jedoch besteht die Möglichkeit des Auftretens von vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese nach § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Duisburg zu melden. Der Behörde ist der Baubeginn anzuzeigen und die Möglichkeit zu geben, auftretende Funde und Befunde fachgerecht durch Fundbergung bzw. Ausgrabung zu sichern (s. auch Hinweis Nr. 1).

### 3.5 Gender Mainstreaming („Integration der Gleichstellungsperspektive“)

„Gender Mainstreaming bedeutet, bei allen gesellschaftlichen Vorhaben die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern von vornherein und regelmäßig zu berücksichtigen, da es keine geschlechtsneutrale Wirklichkeit gibt.“ (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2004). Daraus lassen sich für die städtebauliche Neuordnung des Planbereiches unter anderem folgende Kriterien ableiten:

- Vermeidung von Monostrukturen durch horizontale und vertikale Funktions- und Nutzungsmischung
- Anbindung an die Umgebung (ÖPNV-Haltestelle, Fuß- und Radwegeverbindung)
- Gute Erreichbarkeit öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen
- Versorgungssicherheit

Grundsätzlich entspricht die Entwicklung des durch ÖPNV gut erschlossenen, in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt gelegenen Planbereiches und die beabsichtigte Nutzungsmischung den o.g. Kriterien. Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ betrifft Frauen und Männer gleichermaßen, sowohl mittel- als auch unmittelbar. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

## 4. Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das Bauungskonzept sieht für das Plangebiet drei unterschiedliche Schwerpunkte der Nutzungen vor. Im nordöstlichen Bereich ist ein Hotel vorgesehen, im mittleren Bereich sind Einzelgebäude für hochwertigen Geschosswohnungsbau geplant und im westlichen Anteil – unter Berücksichtigung des Baumbestandes – sollen Einzelhandels-/Büro-/Dienstleistungsbereiche und ebenfalls hochwertige Wohnungen geschaffen werden.

Dabei ist das Gebäude an der Düsseldorfer Straße 6-geschossig und zur nördlich angrenzenden Bebauung (Verwaltungsgebäude und Wohnbebauung) und in das Plangebiet hinein 3- bis 4-geschossig vorgesehen. Die zentral gelegenen Wohngebäude sind 4-geschossig geplant, ebenso das angrenzende Hotelgebäude, bei dem Gebäudeabschnitte, unter Berücksichtigung der benachbarten Eigentumsverhältnisse und Erschließungssituationen, bis 5-geschossig errichtet werden sollen.

Das westliche Gebäude soll durch seine Höhe, den Abstand von der Grundstücksgrenze (Düsseldorfer Straße) und seine Ausrichtung die „Sprache“ der Düsseldorfer Straße ergänzen und ein Pendant, hinsichtlich der Höhenentwicklung, zu dem Gebäudekomplex eines Hotels im nordöstlichen Bereich des Plangebietes darstellen. Dieses Gebäude schirmt die innenliegende Wohnbebauung (Immissionen) gegen die Düsseldorfer Straße ab. An der östlichen Grundstücksgrenze wird die Immissionssituation (Bundesautobahn) durch eine Lärmschutzwand (Höhe rd. 10 m über dem Flächenniveau des Plangebietes) verbessert.

Die unterschiedlichen Nutzungen sollen ablesbar sein und die vorhandenen Strukturen der Umgebung (z.B. Büro- / Verwaltungsgebäude und Wohnen) ergänzen und die in dem Geltungsbereich liegenden Flächen sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung und Planungen einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der geplanten Maßnahmen wird das „Gärtnerhaus“, nördlich der „Welker-Villa“ gelegen, abgerissen. Das repräsentative, als denkmalwert eingestufte, Gebäude der Welker-Stiftung bleibt erhalten und soll durch betonende Flächengliederungen, Baumerhalt und Neupflanzungen in die neuen Gebäudestrukturen eingebunden werden.

Durch das vorgenannte Konzept soll die umliegende vorhandene Nutzungsstruktur, die durch Verwaltungsgebäude und eine hochwertige innerstädtische Wohnbebauung geprägt ist, abgerundet werden. Unter Berücksichtigung des Grünbestandes und des Erhaltes der denkmalwerten „Welker-Villa“ bestehen für das Plangebiet zusammenfassend folgende städtebaulichen Zielsetzungen:

- Attraktive Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbau.
- Wohnungs-/Büro-/Dienstleistungskomplex mit kleinteiligen, qualitätsmäßig anspruchsvollem Einzelhandel in Orientierung zur Düsseldorfer Straße.
- Hotelnutzung im Bereich der „Welker-Villa“.

## 4.2 Verkehrsinfrastruktur

### Individualverkehr

Straßennetz: Das Plangebiet ist über die Düsseldorfer Straße mit der Bundesautobahn A 59 verbunden. Im Süden über die Anschlussstelle „Duisburg-Hochfeld“ (rd. 800 m) und im Norden über die Mercatorstraße mit der Anschlussstelle „Duisburg-Zentrum“ in ca. 900 m Entfernung.

Die regionale Anbindung, somit die Haupteinschließung des Plangebietes, erfolgt wie bisher über die Welkerstraße, um mit möglichst geringem Flächenverbrauch für die Verkehrsflächen das Plangebiet auszustatten. Entsprechend wird die im Norden des Geltungsbereiches vorhandene Grundstückszufahrt (Brockhoffstraße) nicht für den Pkw-Verkehr genutzt werden.

Ruhender Verkehr: Für den ruhenden Verkehr werden in Abhängigkeit der Nutzung die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und einzurichten sein. Dabei ist vorgesehen, dass die erforderlichen Pkw-Stellplätze sowohl als oberirdische Parkierungsflächen (in geringer Anzahl für Besucher / Kunden) als auch, aus Gründen des Immissionsschutzes und der Freiraumgestaltung, als Tiefgaragen (Nutzer, Besucher, Kunden) eingerichtet werden.

Für anliefernde Fahrzeuge sind ausreichend zu dimensionierende Stellplätze vorzusehen, so dass Park- und Rangiervorgänge auf der Welkerstraße ausgeschlossen werden können.

Fußläufiger und Rad-Verkehr: Im Rahmen der Verwirklichung der Planungsabsicht der Stadt Duisburg zur Schaffung einer gesamtstädtischen Grünwegeverbindung „Grüner Ring Hochfeld“, den Planungen „Duisburg an den Rhein“ und zur kleinräumigen Vernetzung wird innerhalb des Plangebietes zwischen Brockhoffstraße und Welkerstraße ein kombinierter Rad- und Fußweg vorgesehen (s. Festsetzung 10 / GFL 3).

Zu diesem Zweck wird die bestehende Grundstückszufahrt an der Brockhoffstraße als Anbindung für einen beschränkten öffentlichen Verkehr (Fuß- und Radverkehr) genutzt, um über die Curtiusstraße, Brockhoffstraße und Welkerstraße eine rad- und fußläufige Verbindung zwischen der Mercatorstraße und dem Bönninger Park zu schaffen. Die rechtliche Absicherung erfolgte über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Zweckbestimmung, Herstellung, Betrieb, Instandsetzung, Erneuerung,...). Zu weiteren Inhalten, die nicht grundbuchliche Bestandteile sind, wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

### Öffentlicher Verkehr

Hauptbahnhof / Flughafen: In nördlicher Richtung verbinden die Düsseldorfer Straße und die Mercatorstraße das Plangebiet mit dem Hauptbahnhof (ca. 1,7 km). Ebenfalls über die Düsseldorfer Straße / Bundesautobahn A 59 ist in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 27 km der Flughafen Düsseldorf zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Das Bebauungsplangebiet ist durch Haltestellen in der Düsseldorfer Straße in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eingebunden. Die augenblickliche Situation (April 2010) wird durch die vorgesehene Verlagerung einer Straßenbahnhaltestelle und einer Bushaltestelle an die Welkerstraße noch weiter verbessert. Durch diese Verlagerung werden die vorhandenen benachbarten und die geplanten baulichen Nutzungen dieses Bereiches der Düsseldorfer Straße städtebaulich und funktional aufgewertet. Die Bushaltestelle ist entsprechend der Planungen in die Darstellung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ aufgenommen worden (Welkerstraße - Ecke Düsseldorfer Straße).

## 4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Die Gebäude und die erforderlichen Verkehrsflächen werden durch Grünflächen und umfangreichen Erhalt und Ergänzungen der vorhandenen Baumbestände verbunden. Ein Teil des Baumbestandes bleibt nach Errichtung der Lärmschutzwand ebenso wie ein großer Teil des Baumbestandes an der Düsseldorfer Straße erhalten.

## 4.4 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist, da es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, gesichert. Die bestehenden Anlagen sind bei Neubebauung entsprechend dem Stand der Technik an die Anforderungen der einschlägigen Vorschriften anzupassen und die „Schutzanweisungen für Versorgungsleitungen – und Anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH“ zu beachten.

**Abwasserentsorgung:** Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu erweiternde Kanalsystem in den Mischwasserkanal der Welkerstraße abgeleitet und im Weiteren in die Kläranlage Duisburg-Kasslerfeld eingeleitet. Der zwischen der Brockhoffstraße und Welkerstraße verlaufende Schmutzwasserkanal ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit „Leitungsrechten zu belastende Flächen“ in der Planzeichnung dargestellt und durch eine dementsprechende grundbuchliche Eintragung dinglich gesichert.

Zur Beseitigung der Regenwässer ist gem. § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) das „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, [...] vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, ....“ Da das Grundstück seit 1924 / 1967 bebaut ist, treffen die Bestimmungen des § 51a LWG NRW zur örtlichen Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Geltungsbereich nicht zu.

Sofern die zur Verfügung stehenden Kapazitäten der öffentlichen Kanalisation nicht ausreichend sind, sind in Abhängigkeit der hydrogeologischen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der „Orientierende Bodenuntersuchung oberflächennaher Bodenschichten“ (s. auch Umweltbelange Punkt 6.7) Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden nicht schädliche verunreinigten Regenwassers bzw. zur gedrosselten Abgabe in das Mischwasserkanalsystem zu ergreifen. Behandlungspflichtiges Niederschlagswasser von Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) sind nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Klärbecken) ebenfalls zu versickern / gedrosselt abzuleiten.

Art und Umfang der Entsorgung bzw. Lage der technischen Einrichtungen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu entscheiden. Bei Nutzung der optionalen Kanaltrasse (GFL 2) wird diese durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert werden.

**Strom/Gas/Trinkwasser/Fernwärme:** Die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Fernwärme ist gegeben und wird durch die Stadtwerke Duisburg sichergestellt.

**Löschwasserversorgung:** Die Löschwasserversorgung erfolgt gem. § 1 des Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetzes (FSHG) Nordrhein-Westfalen durch die Stadt Duisburg als Träger des Brandschutzes. Die Herstellung bzw. das Vorhandensein, aufgrund der bisherigen Nutzung, der Löschwasserversorgung wird entsprechend den Angaben des Arbeitsblattes W 205 des DVGW- Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. – sichergestellt. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen werden notwendige Erweiterungen der Leitungsnetze vorgenommen werden.

**Müllentsorgung/Wertstoffverwertung:** Die Müllentsorgung (Hausmüll, Altpapier, Gelbe Tonne) erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Duisburg. Im Übrigen stehen Altpapiercontainer, z.B. in der Bleichstraße und am Hochfelder Markt, und Glascontainer, z.B. in der Karl-Jarres-Straße/Düsseldorfer Straße und an der Düsseldorfer Straße/Realschulstraße, zur Verfügung. Des Weiteren befindet sich in geringer Entfernung der Recyclinghof Mitte in der Straße „Zur Kupferhütte“ in Duisburg-Hochfeld.

## **5. Darstellung und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt vom 26.04.2007 sollen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen und damit des Bebauungskonzeptes folgende Festsetzungen getroffen werden:

### **- Wohnnutzung -**

- Zur Entwicklung der geplanten Wohnnutzung soll die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.
- Hinsichtlich einer städtebaulich angemessenen Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte sollen das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Flächen festgesetzt werden.

### **- Büro-/Dienstleistungs-/Einzelhandels- und Hotelnutzung -**

- Zur Entwicklung der geplanten Büro-/Dienstleistungs-/Einzelhandels- und Hotelnutzung soll die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.
- Zur Steuerung des Einzelhandels, insbesondere des Ausschlusses von herkömmlichen Discountern sollen Nutzungseinschränkungen u.a. über Ladengrößen und die Größe der Verkaufsflächen geregelt werden.
- In Orientierung an die im Umfeld vorhandene recht aufgelockerte Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte sollen das Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Flächen festgesetzt werden.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Ziele werden für den Planbereich die Bauflächen planungsrechtlich definiert und durch die nachfolgenden Nutzungen und Festsetzungen geordnet:

## 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Basierend auf den städtebaulichen Zielsetzungen (s. Kap. 1.1) und den vorgenannten Inhalten des Aufstellungsbeschlusses werden für den Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO) und ein „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungen (Geschossigkeit, Bauweise, s. folgende Punkte) werden in dem Plangebiet zwei Allgemeine Wohngebiete (WA1; WA2) gem. § 16 Abs. 5 BauNVO unterschieden. Durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ (15.14.) werden die unterschiedlichen Baugebietsnutzungen in dem Bebauungsplangebiet verdeutlicht. Im Weiteren sind die verschiedenen Nutzungen über die Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und der Planzeichenlegende ablesbar.

Für das Bebauungsplangebiet wurde für den überwiegenden Flächenanteil die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“, unter Berücksichtigung der benachbarten Flächenausweisungen, die Reine Wohngebiete darstellen, und der geplanten Nutzungen getroffen. Ebenfalls aufgrund der geplanten Nutzungen, somit der aus städtebaulicher Sicht geplanten Entwicklung und nachhaltigen Sicherung einer sozial- und wohnverträglichen Struktur, in der sich Wohnnutzungen mit gewerblichen und Dienstleistungsbereichen, wie Büros und Praxen ergänzen, wird für die überbaubare Fläche an der Düsseldorfer Straße ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Die Fläche des Bebauungsplanes soll durch die Festsetzungen den wirtschaftlichen Anforderungen, dem verkehrsgünstigen Standort und den sich verändernden Wohn-/Gewerbe-/Sozialstrukturen angepasst werden.

Da die zur Düsseldorfer Straße orientierte Bebauung neben Büros und Wohnungen kleinteiligen, hochwertigen Einzelhandel aufnehmen soll, wird hier ein „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Da Mischgebiete „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ dienen, wird die Lagegunst an der Düsseldorfer Straße in Innenstadtnähe genutzt als auch die angrenzenden Wohnbebauungen berücksichtigt, indem Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (Geruchs-/Lärmelästigung) nicht zulässig sind.

In dem Mischgebiet werden - in Ergänzung der an der Düsseldorfer Straße vorhandenen baulichen Strukturen - (s. a. Maß der baulichen Nutzung) die Voraussetzungen geschaffen, um ein Gebäude zu errichten, in dem gem. § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig sind: „Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

Geschäfts- und Bürogebäude stellen im Allgemeinen eine mit der Wohnnutzung verhältnismäßig gut verträgliche Mischung der Nutzungen dar, da Geräusche / Lärm sich auf die Büro- und Geschäftszeiten beschränken, sodass der Grundgeräuschpegel sich nicht wesentlich von dem der Wohnnutzung in den Morgen- und Abendstunden unterscheidet.

Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe werden auf 200 m<sup>2</sup> beschränkt, um, wie bereits angesprochen, die Ansiedlung von kleinteiligem, hochwertigem Einzelhandel zu ermöglichen und gleichzeitig großflächigeren discounterartigen Einzelhandel auszuschließen (s. auch Bauweise, Baugrenze). Diese Nutzungen entsprechen der geplanten städtebaulichen Entwicklung und können sich immissionsschutzverträglich in die vorhandenen Gebietsnutzungen einfügen.

Die Art der baulichen Nutzungen der Allgemeinen Wohngebiete wird in WA1 und WA2 differenziert. Es sind unterschiedliche Geschossigkeiten und Lärmpegelbereiche gegeben. Gem. § 4 BauNVO dienen „Allgemeine Wohngebiete [...] vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.“

Innerhalb des WA1 und WA2 sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 BauNVO zulässig: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Die in § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten übrigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Die Ausschlüsse bzw. Nichtzulässigigkeiten von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind durch die städtebauliche Planung begründet, in diesem Bereich Duisburgs, in der Nähe zur Innenstadt, keine der Versor-

gung dienenden Läden und Handwerksbetriebe anzusiedeln. Für Schank- und Speisewirtschaften sind ausreichende Möglichkeiten in dem an der Düsseldorfer Straße ausgewiesenen Mischgebiet gegeben.

Aufgrund der Gebietsverträglichkeit, Standortsicherung und des Immissionsschutzes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten – auch ausnahmsweise – nicht zulässig.

Die Ansiedlung von Gartenbau- und Tankstellenbetrieben, mit den einhergehenden betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Geruchs-, Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen, etc.), entspricht aufgrund der Ortslage und Verkehrserschließung nicht der städtebaulichen Konzeption für eine funktionsfähige, hochwertige Ergänzung des Ortsteils.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): Vor dem Hintergrund der Ressourcenschonung (Nutzung vorhandener Flächen), bedarfsgerechter und wirtschaftlicher Einbindung, der verkehrsgünstigen Lage an der Düsseldorfer Straße und der guten Verkehrsanbindung zur Bundesautobahn A59 wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1 / WA2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der an der Düsseldorfer Straße vorhandenen benachbarten Verwaltungsgebäude, der möglichen Geschossigkeit (VI) und dem Erhalt einer baumüberstellten Freifläche wird für das Mischgebiet (MI) ebenfalls die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Durch die Festsetzungen wird eine relativ aufgelockerte, der benachbarten Bebauung und der innenstadtnahen Lage angemessene Bebauungsstruktur erreicht; es wird berücksichtigt, dass „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden [soll]“ und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird genüge getan.

Für die drei Gebietsausweisungen (MI, WA1 und WA2) wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl, für Tiefgaragen und deren Zufahrten, sowie für Grundstückszufahrten und Stellplätze bis zu einer Obergrenze von 0,8 als zulässig festgesetzt, da für „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird“ gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Grundlage hierfür ist die städtebauliche Planung, nach der mindestens 75 % der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind (s. auch „Flächen für Nebenanlagen und Garagen“), um nur in geringfügigem Maß oberirdische Stellplätze und Fahrgassen einzurichten. Dadurch können mehrere Aspekte der städtebaulichen Gestaltung und Funktionalität erfüllt werden:

- Ressourcenschonung durch optimierte Grundstücksnutzung
- Hoher Grünflächenanteil mit entsprechenden grünpflegerischen Maßnahmen (z.B. Baumpflanzungen)
- Verringerung der Lärmemissionen (z.B. Türschlagen/Anlassen der Motoren)

Die Planung und Festsetzungen zu den Themen „Baumpflanzungen“ und „Lärmemissionen“ werden unter den Punkten 5.1.9 und 5.1.11 und im Kap. 6 „Umweltbelange“ begründet und erläutert.

Zur Optimierung der baulichen Nutzungen und der vorgenannten planerischen Zielsetzungen, wird daher festgesetzt, dass „oberirdische Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen (Planz. 3.3.) und der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, oberirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen (Planz. 15.3.) zulässig [sind]“. Durch diese örtliche Begrenzung wird erreicht, dass die Flächen außerhalb der genannten Flächenanteile von Versiegelungen, abgesehen von den Zufahrten/Zuwegungen, freigehalten und für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen: Um zum einen städtebaulich, aufgrund der benachbarten Bebauung und der exponierten Lage an der Düsseldorfer Straße, und zum anderen planungsrechtlich sicherzustellen, dass keine reinen Einzelhandelsgebäude entstehen, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO für das Mischgebiet (MI) mindestens drei Vollgeschosse festgesetzt. Als maximale Höhe sind, in Ergänzung der Charakteristik der Düsseldorfer Straße, sechs Vollgeschosse zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1) sind für die möglichen Gebäude vier Vollgeschosse geplant. Mit den konzeptionell angedachten Staffelgeschossen, einer GRZ von 0,4 und offener Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur für die geplanten Nutzungen erreicht.

Im WA2 sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig, um, mit der Festsetzung zur abweichenden Bauweise, die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung der geplanten Nutzungen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu schaffen.

Durch die unterschiedlichen Höhen und die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden ausreichende, sich einfügende, Gebäudehöhen und Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen.

#### 5.1.3 Bauweise

Für die äußeren Nutzungsflächen (MI und WA2) sind Gebäude ohne Längenbeschränkung nach Landesrecht gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (abweichende Bauweise) zulässig. Zum einen soll, wie bereits angesprochen ein abschirmender Gebäuderiegel an der Düsseldorfer Straße erreicht werden und zum anderen ein Gebäudevolumen ermöglicht werden, dass die vorhandenen Gebäudestrukturen an der Düsseldorfer Straße ergänzt.

Für den östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes soll mit der Zulässigkeit der abweichenden Bauweise die hochbauliche Entwicklung der städtebaulichen Konzeption, die in diesem Bereich die Möglichkeit für die Errichtung eines Hotelgebäudes vorsieht, umgesetzt werden. Da die überbaubare Fläche durch die als denkmalwert eingestufte „Welker-Villa“ in ihrer Nutzung räumlich begrenzt ist, wird zur Umsetzung der städtebaulichen Planungen festgesetzt, dass „bei der Überbauung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Planz. 15.14.) zwischen den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 / WA 2) ausnahmsweise die Verbindung eines Gebäudes des WA 1 (o) mit einem Gebäude des WA 2 (a) zu einer Gebäudeeinheit zulässig ist. Als Länge des Gebäudeabschnitts im WA 1 sind max. 25 m zulässig.“

Die Bauweise für das WA1 wird als offene Bauweise festgesetzt, um die Errichtung mehrerer freistehender Einzelgebäude bauleitplanerisch zu sichern. Eine Begrenzung der Gebäudevolumina ist durch die GRZ von 0,4, die zulässige Geschossigkeit und die erforderlichen Abstandflächen gegeben.

#### 5.1.4 Überbaubare Flächen

Im Rahmen der geänderten Gebietsausweisung werden die Baugrenzen für die geplante Entwicklung angepasst. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO zeichnerisch dargestellt. An der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind nahezu identische Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt worden; durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen und damit einzuhaltenden Abstandflächen werden sich verschiedene Gebäudestellungen ergeben, sodass die Charakteristik der jeweils benachbarten Gebäudestellungen aufgegriffen werden.

Da für diesen Bereich des Ortsteils „Dellviertel“ aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften in der Art und Größe von Discountern auszuschließen ist, wird für das Mischgebiet (MI) die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für ein Wohn-/Büro-/Dienstleistungsgebäude - mit kleinteiligem Einzelhandel - in der Planzeichnung dargestellt.

In Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO (Maß der baulichen Nutzung) wird festgesetzt, dass Tiefgaragen und ihre Zufahrten außerhalb der durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (Planzeichen 15.3. „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, oberirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen“).

Durch die drei unterschiedlichen Nutzungsflächen und den verschiedenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll eine funktionsfähige, attraktive Ergänzung des Ortsteils erzielt werden, indem sowohl städtebaulich-gestalterische, wohnwirtschaftliche und gewerbliche Aspekte Berücksichtigung finden.

#### 5.1.5 Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO erfolgen die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Nebenanlagen in dem Geltungsbereich. So sind für neu zu errichtende Gebäude mindestens 75 % der Stellplätze in Tiefgaragen einzurichten. Zum einen wird dadurch die Wohnruhe verbessert und zum anderen wird gewährleistet, dass Versiegelungen reduziert werden, ein erheblicher Flächenanteil gärtnerisch genutzt und das Bebauungsplangebiet grünordnerisch in die benachbarte Bebauungsstruktur eingebunden wird.

Aus diesem Grund und zur Vermeidung einer Vielzahl kleinteiliger gebäudeartiger Strukturen sind „Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene Garagen und Carports sind im Geltungsbereich nicht zulässig.“

Da für Nebenanlagen, die der Versorgung eines Baugebietes (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser) dienen, durch die technischen Anforderungen oftmals andere Kriterien greifen, wird für diese Nebenanlagen festgesetzt, dass diese ausnahmsweise zulässig sind, im begründeten Einzelfall auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

### 5.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung vorhandener Leitungsführungen (Abwasserkanalisation), in Verlängerung der Brockhoffstraße zur Welkerstraße, wird eine Fläche in einer Breite von 3,60 m (Schutzstreifen jeweils 1,80 m) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsträger nachrichtlich übernommen (GFL 1).

Zur Reduzierung der Lärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 75 % der Stellplätze in Tiefgaragen einzurichten. Für die Umsetzung dieser Planung / Festsetzung (s.a. Punkt 5.1.5 „Flächen für Nebenanlagen und Garagen“) wird ggf. die Umlegung der vorhandenen Abwasserkanalisation erforderlich. Entsprechend des technisch möglichen Verlaufs entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, mit einer direkten Anbindung an den in der Düsseldorfer Straße verlaufenden Abwasserkanal, wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsträger zu belastende Fläche GFL 2 (Planz. 15.5.) dargestellt. Bei der Durchführung dieser Maßnahme wird für die Bestandsleitung (GFL 1) festgesetzt, dass die Abwasserkanalisation innerhalb der Fläche GFL 1 bei der Einrichtung der Fläche GFL 2 zurückzubauen bzw. zu verdämmen ist.

Für eine fuß- und radläufige Verbindung zwischen der Brockhoffstraße und Welkerstraße (s. auch 4.2 Verkehrsinfrastruktur) wird eine Fläche (GFL 3) gem. Planzeichen 15.5. mit einer Breite von 3,00 m und einer textlichen Festsetzung (Nr. 10) im Bebauungsplan aufgenommen. Die Darstellung der Fläche in der Planzeichnung entspricht dem bisherigen städtebaulichen Konzept und kann durch geringfügige Verschiebung der tatsächlichen hochbaulichen Umsetzung und Gebietserschließung angepasst werden.

### 5.1.7 Beschränkung der Nutzung luftverunreinigender Stoffe

Im Sinne des Luftreinhalteplan Ruhrgebiet (Teilplan Ruhrgebiet West) und den dort genannten Zielsetzungen sowie des vorbeugenden Immissionsschutzes sind u.a. die Verwendungen von Sammelheizungen / Blockheizkraftwerken zu präferieren. Aus diesem Grund wurde die Verbrennung von flüssigen (Heizöl) und festen (Holz) Brennstoffen nicht ausgeschlossen, da die heutigen effizienten Heizungsanlagentechniken (wie Brennwerttechnik, moderne Holzverbrennungsanlagen), in Verbindung mit energiesparendem Wärmeschutz entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV), die bestehende lufthygienische (Belastungs-) Situation im Bereich der Raum- und Trinkwassererwärmung verbessern bzw. nicht wesentlich verschlechtern (s. auch Luftreinhalteplan 3.2.8 „Zusammenfassende Darstellung der relevanten Quellen“:

NO<sub>x</sub>-Emissionen/Duisburg (29.089 t/a) - Industrie 75,4 %, Kleinfeuerungsanlagen 1,8 % u. Verkehr 22,8 %  
PM10-Emissionen/Duisburg. (7.479 t/a) - Industrie 92,8 %, Kleinfeuerungsanlagen 0,8 % u. Verkehr 6,4 %

### 5.1.8 Einsatz erneuerbarer Energien

Entsprechend den Zielsetzungen des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet (Teilplan Ruhrgebiet West), somit der Stadt Duisburg, werden Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB getroffen, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen:

„Die Hauptgebäude sind so zu errichten, dass sie über eine nach Süden ausgerichtete Dachfläche verfügen. Dachflächen von geeigneten Dächern von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad auszurichten. Abweichungen aus der Ost-West-Achse sind bis 20 Grad zulässig.“

Zwar ist mit dieser Festsetzung keine Verpflichtung (kein Anwendungsgebot) zur Nutzung von erneuerbaren Energien verbunden, die nach wie vor eine Entscheidung des Eigentümers ist, doch werden in Ergänzung der Zielsetzungen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen, die die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) berücksichtigen.

Im Hinblick auf die bereits angesprochenen Zielsetzungen der Stadt Duisburg und der Aussagen des Luftreinhalteplans und aufgrund der innerstädtischen Lage werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als geringfügig bzw. untergeordnet eingestuft. Die südlich benachbarten Gebäude sind überwiegend giebelständig angeordnet, so dass durch die Gebäudeausrichtung innerhalb des Geltungsbereiches und die vorhandene bzw. neu anzulegende Begrünung Blendwirkungen durch thermische Solaranlagen und Photovoltaik-Anlagen verringert bzw. vermieden werden.

In Bezug auf Holzbrennstoffe als erneuerbare Energien wird auf den Punkt 5.1.7 und die seit dem 22.03.2010 rechtskräftige „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen“ – 1. BImSchV hingewiesen: Die Verordnung sieht in der 1. Stufe, die nach Inkrafttreten bis zum 31.12.2014 gilt, für Staubimmissionen einen Grenzwert von 0,06 g/m<sup>3</sup> und für die 2. Stufe, ab 01.01.2015, einen Grenzwert von 0,02 g/m<sup>3</sup> vor. Aufgrund dieser Vorgaben und unter Berücksichtigung der Leitlinien die Ressourcen der nachwachsenden, der erneuerbaren Energien zu nutzen wird kein Verwendungsverbot für Festbrennstoffe (Holz) festgesetzt.

### 5.1.9 Lärmimmissionen/-emissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen und -emissionen wurde durch das Sachverständigenbüro Manfred Langguth, Ahaus-Otterstein, ein Schallgutachten angefertigt, das sowohl das Außen-Szenario als auch das Innen-Szenario beurteilt (s. auch 6. Umweltbelange / 6.5 Lärmimmissionen/-emissionen). Dabei ist mit dem Außen-Szenario die Lärmsituation gemeint, die von außen (Straße, Schiene, ggs. Gewerbe/Industrie) auf das Plangebiet einwirkt. Das Innen-Szenario stellt entsprechend die Lärmsituation dar, die vom gesamten Plangebiet auf das Umfeld einwirkt (ruhender Verkehr, Fahrbewegungen, anlagebezogener Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen).

Entsprechend dem Gutachten werden Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Immissionseinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

„Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster) von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen mindestens den Anforderungen der Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ genügen:

MI / LPB IV      WA1 / LPB II      WA2 / LPB IV

Die Einhaltung geringerer Lärmpegelbereiche und den daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmwerten für Außenbauteile ist einzelfallbezogen im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und festzulegen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.“

Lärmpegelbereiche LPB nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ nach DIN 4109	erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Wohnungen und Beherbergungsstätten nach DIN 4109	erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Büroräume u.ä. nach DIN 4109
I	bis 55 dB(A)	30 dB	–
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	30 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	50 dB	45 dB
VII	über 80 dB(A)	Gesond. Festlegung	50 dB

Auszug DIN 4109, Tab. 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (Planz. 15.6.) erforderlich. Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Veränderungen von Gebäuden sind in der Grundrissgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, dass lärmgeschützte Bereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen und die Fenster der Räume für den dauernden Aufenthalt (Wohn-, Schlaf- und Büroräume) an der der Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Können die Orientierungswerte durch die vorgenannten Maßnahmen nicht eingehalten werden, sind bei Räumen für den dauernden Aufenthalt passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) umzusetzen. Zur Sicherung der Nachtruhe sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung nicht verschlechtern, einzubauen.“

Als eine weitere Maßnahme zur Reduzierung der Lärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs und aus dem Geltungsbereich auf die angrenzende Wohnbebauung wird festgesetzt, dass mindestens 75 % der Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche vom jeweils „unüberbauten Plangebiet“ ausgegangen und keine bauliche/zeitliche Reihenfolge festgelegt wurde, um die Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beschränken. Das bedeutet, dass sich im Einzelfall, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, günstigere Werte für die erforderlichen schalldämmenden Maßnahmen ergeben können.

Detaillierte Angaben zu den jeweiligen Lärmpegelbereichen, den daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmwerten und die Ermittlung und Darstellung der Schallausbreitung (nach den Vorgaben der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Abschließend wird durch das schalltechnische Gutachten festgestellt, dass in der umliegenden Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 1093 - Dellviertel – „Welker-Stiftung“ mit Geräuschen aus dem Gel-

tungsbereich zu rechnen ist. Die Grenzen der Zulässigkeit werden in keinem Fall überschritten. Somit ist durch die Ausweisung des Mischgebietes und der Allgemeine Wohngebiete eine grundsätzliche Vereinbarkeit und Verträglichkeit der Planungen innerhalb des Plangebietes und mit benachbarten baulichen Nutzungen gegeben.

Für zukünftige Nutzungen sind im nachfolgenden Bauantragsverfahren die Nachweise zu führen, dass bei Wohnnutzungen ausreichende schalldämmende Maßnahmen zur Gewährleistung der Wohnruhe berücksichtigt und dass bei gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Geltungsbereich und in den benachbarten Wohngebieten eingehalten werden.

#### 5.1.10 Abstand baulicher Anlagen von Bundesfernstraßen (§ 9 FStrG „Anbauverbotszone“)

Im Rahmen einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ruhr wurde von den Vorgaben des § 9 Fernstraßengesetz zu den Abständen baulicher Anlagen von Bundesfernstraßen abgewichen. Danach kann gem. des Landesbetriebes Straßenbau.NRW für das Plangebiet Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ das Abstandsmaß der Baugrenze zur Bundesautobahn A59 auf 17 m zu der Lärmschutzwandhinterkante reduziert werden. Eine entsprechende Darstellung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

In Ergänzung des Abstands baulicher Anlagen zur Bundesautobahn A59 wird die Festsetzung getroffen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit einsehbar Werbung innerhalb eines 40,00 m breiten Streifens, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der A59, nicht zulässig ist. Des Weiteren darf der Verkehr auf der A59 durch Beleuchtungseinrichtungen auf dem Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

Damit soll sichergestellt werden, dass keine den Verkehrsteilnehmer ablenkenden Anlagen der Außenwerbung (Werbetafeln, Bauschilder etc.) einschließlich möglicher Beleuchtungen in der genannten Fläche errichtet werden.

#### 5.1.11 Anpflanzungen von Bäumen / Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Aus stadtgestalterischen Gründen und unter Einbeziehung der Ausarbeitung des Planungsbüros Drecker, Ingenieur-, Grün- und Landschaftsplanung, Bottrop-Kirchhellen „Bewertung des Baumbestandes und Planungsempfehlungen“ (Stand Feb. 2010) werden für das Plangebiet für neue Vorhaben Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Begrünung getroffen: (Bestehende Gebäude und Einrichtungen sind durch den Bestandsschutz von diesen Festsetzungen ausgenommen.)

- Als Ersatzpflanzungen und Wiedereingrünungsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches 24 Einzelbaumpflanzungen gem. den grünordnerischen Pflanz-/Planungsempfehlungen vorzunehmen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Pflanzenliste / Bebauungsplan) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden.

Zur Ergänzung der vorhandenen Bepflanzungen an der Welkerstraße sind vorrangig Kastanien zu verwenden. Die Maßnahmen sind zeitnah mit der Durchführung der Baumaßnahme (Fertigstellung des jeweiligen Hauptbaukörpers), spätestens in der folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

- Zu erhaltende Einzelbäume und Baumgruppen / Randbereiche der Fläche gem. Planzeichen 13.2.2. sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18915 und 18920 zu schützen. Die Stämme, Kronen und Wurzelbereiche sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Stoßschutz, Bauzaun, Handschachtung, Spundwand) zu schützen und zu sichern (s. auch Festsetzung Nr. 15).

Bei der Erschließungsplanung sind die Geländehöhen an den Baumbeständen zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Innerhalb der Kronentraufbereiche (Wurzelbereiche) ist ein Befahren mit schwerem Gerät, auch während der Bauphase, nicht zulässig. Baumaterialien sind außerhalb der Kronentraufbereiche zu lagern.

Abgängige Bäume sind unter Verwendung gleichartiger Gehölzarten (min. StU 18-20 cm, 3xv) spätestens in der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle zu ersetzen.

Als zeichnerische Darstellung und damit Festsetzung in der Planzeichnung können nur einige der in den Planungsempfehlungen genannte Bäume als „Erhaltung von Bäumen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB übernommen werden. Eine vollständige Übernahme der in den Planungsempfehlungen genannten Bäume sowie von zwei weiteren Bäumen (Nr. 87 und 98) in der Waldfläche, die im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung durch die Untere Landschaftsbehörde genannt werden, lässt sich aus städtebaulichen Gründen und der baulichen Tragweite nicht umsetzen.

Der Erhalt der beiden genannten Bäume würde den Zielsetzungen der Stadt Duisburg entgegen laufen, im östlichen Bereich der Düsseldorfer Straße der Bebauung Vorrang einzuräumen und die Charakteristik des

Straßenraums durch großvolumige Gebäude fortzuführen. Dennoch wurde eine Umplanung der Bauflächen geprüft. Diese ist jedoch, bedingt durch den Flächenbedarf der erforderlich einzurichtenden Tiefgarage, die entsprechende Baugrube, ergänzt durch die erheblichen Nutzungsbeschränkungen durch die Anbauverbotzone (BAB 59), den Erhalt der als denkmalwert eingestuften „Welker-Villa“, einzuhaltende Abstandsflächen und notwendiger Gebäudeerschließungen, nicht möglich.

Weitere Angaben aus der Ermittlung des Kompensationsbedarfs und den Planungsempfehlungen aus dem Baumgutachten sind, wie auch eine Pflanzenliste, unter „Hinweise“ in die Planunterlage aufgenommen worden und im Einzelnen dem Gutachten zu entnehmen.

Des Weiteren wird eine Festsetzung zu Begrünungen der verbleibenden Freiflächen getroffen: „Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind und nicht als Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit einer mindestens 0,50 m starken Bodenüberdeckung herzustellen und zu begrünen / zu bepflanzen. Verbleibende Freiflächen sind ebenfalls gärtnerisch anzulegen.“

Weitere Baumpflanzungen, die über die Empfehlungen des Planungsbüros Drecker hinausgehen, wurden aufgrund der einzurichtenden Tiefgarage und unter Berücksichtigung der benachbarten Baumbestände nicht festgesetzt (s. 6.9. Kompensationsbedarf: Ersatz nach Baumschutzsatzung).

Von einer Festsetzung zu Fassadenbegrünungen wurde abgesehen, da aufgrund der Gebäudeausrichtung und ihren Nutzungen (Ladenlokale, Geschäfte, Wohn- und Hotelnutzung) keine größeren fensterlosen Gebäudeteile gegeben sein werden.

Da die Verkehrsflächen (Grundstückzufahrten, Tiefgaragenrampen und in geringer Anzahl Stellplätze) durch die vorgesehene Bebauung (Gebäude, Tiefgarage) auf ein notwendiges Minimum (GRZ) begrenzt werden, sind Begrünungen von Verkehrsflächen nicht vorgesehen, zumal der überwiegende Flächenanteil sich über der Tiefgaragen befinden wird und durch die Begrünungen den Freiflächen eingebunden sind (s.o.).

## **6. Umweltbelange**

Bei dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche kleiner 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a BauGB, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist und Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB i.S. des § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Davon unabhängig sind gem. § 1 BauGB die von der Planung betroffenen Umweltbelange zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Im Folgenden werden nach einer kurzen Bestandsbeschreibung die zu erwartenden Auswirkungen beschrieben. Ergänzend ist anzumerken, dass, neben dem Anspruch der Ressourcenschonung und Nutzung vorhandener Flächen, es vorrangiges Ziel ist, durch das Planungsgebiet, und damit zur Disposition stehende städtebaulich neu zu ordnende Bereiche, die vorrangig vorhandene benachbarte hochwertige Wohnbebauung zu ergänzen und abzurunden. Durch die Zielsetzung der wirtschaftlich und ökonomisch sinnvollen Nutzung vorhandener Einrichtungen bzw. versiegelter Flächen, ergeben sich keine Standortalternativen für die Planungen.

### **6.1 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich**

#### **Bestandsbeschreibung:**

Neben den vorhandenen Nutzungstypischen Immissionen der Gebäude (Heizung), dem Fahrzeugverkehr der angrenzenden Straßen und innerhalb des Geltungsbereiches sind keine luftverunreinigenden Stoffe im Planbereich bzw. der Bebauung entgegenstehende Luftbelastungen gegeben.

#### **Auswirkungen:**

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Grün im Rahmen einer Vorprüfung der Bebauungsplaninhalte sind „keine wesentlichen Probleme mit Luftschadstoffen“ gegeben. „Überschreitungen von Grenzwerten liegen nicht vor.“ Die östlich verlaufenden BAB 59 „ist durch linienartige Emissionen von Abgasen (...) gekennzeichnet. Aufgrund der baulichen Strukturen im Umfeld der BAB-Trasse (Lärmschutzwall zum Plangebiet hin) in Verbindung der lokalen Belüftungssituation (starke Süd-Nord-Leitung entlang der BAB-Trasse) ist jedoch keine Verfrachtung der Emissionen bis ins Plangebiet zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Minderung der Luftschadstoffe sind somit nicht erforderlich.“

Zur weiteren Einschätzung der Auswirkungen wurde der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet (Teilplan West) ausgewertet: Unter Berücksichtigung der Angaben der Belastungssituation (Ampelkarten 2006) und der gültigen

Grenzwerte ab 2010 für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM10) wurden im vorbeugenden Immissionschutz – zur Sicherung der örtlichen Situation („menschenwürdige Umwelt“) und i.S. der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung – Festsetzungen zur Unterstützung der Zielsetzungen des Luftreinhaltplans Ruhrgebiet Teilgebiet West getroffen (s. Punkt 5.1.7 ff).

Über den Rahmen der zulässigen Nutzungen hinaus sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund dem Stand der Technik zu verwendenden Materialien und Anlagen werden sich für die Gebäudenutzungen keine wesentlichen Änderungen für die Immissionssituation ergeben (Wärmedämmung, Glasqualitäten, Heizungstechnik, ...). Ähnliches gilt für das Fahrzeugaufkommen im Geltungsbereich, das überwiegend in Tiefgaragen mit entsprechenden Be- und Entlüftungseinrichtungen und den zu schaffenden Entrauchungsschächten, unterzubringen sein wird.

## 6.2 Klimatische Auswirkungen

### Bestandsbeschreibung:

Die Flächen des Geltungsbereichs sind bereits zu einem Großteil bebaut bzw. großflächig versiegelt, so dass eine entsprechende Erwärmung gegeben ist. Meso- und mikroklimatisch stellen die Verkehrsflächen und Gebäude einen Belastungsbereich dar, wobei durch die vorhandenen und die angrenzenden baum- und strauchüberstellten Freiflächen eine klimatischen Wohlfahrtswirkung gegeben ist.

### Auswirkungen:

Durch den Umfang des Neubebauungsvorhabens, der beabsichtigten Bebauungsstruktur sind gem. der Stellungnahme (Vorprüfung) des Amtes für Umwelt und Grün voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die lokal- wie bioklimatische Situation, zu erwarten. Die Empfehlungen des Amtes für Umwelt und Grün zu möglichen Festsetzungen, um eine Verschlechterung der klimatischen Situation grundsätzlich abzuwenden, wurden überprüft.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen, wie die jeweils aktuelle Energie-Einsparverordnung (EnEV), der Zuordnung der Gebietstypen und beispielsweise den Festsetzungen zur Grundflächenzahl werden Vorkehrungen getroffen, die die Auswirkungen minimieren. Hinzu kommen die Festsetzungen zu Vorkehrungen zur Vermeidung / Minderung von Immissionseinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), aus denen sich bauliche und bautechnische Vorgaben ableiten. Des Weiteren wurden Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Beeinträchtigung durch die geplante weitere Bebauung / Versiegelung (Bildung, Abfluss / Stau von Kaltluft und Wind, Verschattung, geringe Verdunstung, Erwärmung, ...) wird durch Anpflanzungen (Bäume / Sträucher) gemildert. Ergänzt wird die Minderung der Auswirkungen durch die Einrichtung von Tiefgaragen, da dadurch Freiflächen für z.B. Strauchpflanzungen geschaffen bzw. erhalten, versiegelte Flächen und Verkehrsemissionen minimiert werden.

Aufgrund des Leerstandes des Bestandsgebäudes und der daraus erforderlichen und angestrebten adäquaten baulichen Nutzung dieser innerstädtisch gelegenen Fläche – aus Gründen der Ressourcenschonung und der städtebaulichen (Aus-) Wirkung - werden sich vergleichbare klimatische Auswirkungen des Bestandes durch jedwede bauliche Nutzungen ergeben.

## 6.3 Erschütterungen

### Bestandsbeschreibung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1093 keine Erschütterungen festgestellt worden. Durch das Amt für Umwelt und Grün wird darauf hingewiesen, dass: „je nach Fahrbahnkonstruktion der BAB 59 sind, aufgrund von Anrampung der Fahrbahn, Dehnfugen im Fahrbahnbelag etc., möglicherweise Erschütterungen in den der Autobahn zugewandten Gebäuden zu erwarten.“

### Auswirkungen:

Durch die Maßnahmen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen werden sich keine Veränderungen zur Bestandssituation ergeben.

## 6.4 Elektromagnetische Strahlung

### Bestandsbeschreibung:

Im Rahmen einer Vorabprüfung wird durch das Amt für Umwelt und Grün festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## 6.5 Lärmimmissionen/-emissionen

### Bestandsbeschreibung:

Wie bereits unter 5. Darstellung und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes / 5.1.9 Lärmimmissionen/-emissionen ausgeführt, wirken auf das Plangebiet als „Außenszenario“ die Schallemissionen der Verkehre der Bundesautobahn A59, der Düsseldorfer Straße einschließlich des Straßenbahnverkehrs, der Welkerstraße, der Brockhoffstraße und der Pilgrimstraße, wobei die drei letztgenannten lt. Schalltechnischem Gutachten keinen nennenswerten Beitrag zur Gesamtlärmsituation beitragen.

Als „Innen-Szenario“ ist die Lärmsituation zu verstehen, die vom gesamten Plangebiet auf die Umgebung einwirkt. Dazu zählen neben dem ruhenden Verkehr und Fahrbewegungen, der anlagenbezogene Fahrzeugverkehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche, somit der Fahrzeugverkehr der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter innerhalb des Plangebietes.

Das direkte Umfeld nördlich und südlich des Plangebietes ist durch Wohnnutzung bzw. wohnverträgliche Nutzungen geprägt; so dass, abgesehen von den gebietstypischen Lärmimmissionen, keine wesentlichen Einwirkungen gegeben sind.

### Auswirkungen:

Es werden Maßnahmen im Hinblick auf Schallimmissionen erforderlich sein, da auf die geplanten Nutzungen Einwirkungen durch die angrenzende Bundesautobahn A59 und die Düsseldorfer Straße, sowie die durch dort verlaufenden Straßenbahntrasse gegeben sind (Außen-Szenario). An der Bundesautobahn wurde eine Lärmschutzwand errichtet, deren Wirkung in das durch das Sachverständigenbüro M. Langguth, Ahaus-Otterstein, erarbeitete Schallgutachten, Stand 21.04.2010, eingeflossen ist. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen schließen sich aufgrund der geringen wirksamen Längen und aus städtebaulichen Gründen (z.B. Straßenraumgestaltung, visueller Übergang zum Park, eine Haupterschließungsstraße, Lage zur Innenstadt) an der Düsseldorfer Straße und Welkerstraße aus.

Daher sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen und der entsprechend ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) bauliche (passive) Maßnahmen zur Luftschalldämmung zu ergreifen. An der Düsseldorfer Straße bzw. an der Bundesautobahn wurde als Maximum der Lärmpegelbereich IV errechnet. Bereits durch heutige Standardbauweisen (z.B. Wärmeisolierfenster, Wandmaterialien/Wärmedämmung) werden die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bei Wohnräumen und IV bei Büroräumen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erreicht.

Detaillierte Angaben zu den jeweiligen Lärmpegelbereichen und den daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmwerten sind dem Schallgutachten zu entnehmen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche vom jeweils „unüberbauten Plangebiet“ ausgegangen und keine bauliche/zeitliche Reihenfolge festgelegt wurde, um die Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beschränken. Das bedeutet, dass sich im Einzelfall, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, günstigere Werte für die erforderlichen schalldämmenden Maßnahmen ergeben können.

Die Lärmeinwirkungen des Fahrzeugverkehrs (Tiefgarage/Stellplätze, Fahrwege, Anlieferungsverkehr, Personentransporte) durch Nutzungen des Geltungsbereichs auf die nähere Umgebung (Innen-Szenario) wurden nach den Prüfkriterien der TA Lärm (Aug. 1998) beurteilt. Andere Lärmauswirkungen, die von dem Plangebiet ausgehen, sind nicht zu erwarten. Die Ermittlung und Darstellung der Schallausbreitung (gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) ist ausführlich dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Durch die Planungen werden weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung wesentliche Veränderungen bezüglich der Lärmemissionen ausgelöst. Die bestehende Vorbelastung auf der Bundesautobahn A59 und der Düsseldorfer Straße werden durch die Planungen nicht beeinflusst.

Als Fazit der Umweltbelange „Lärmimmissionen/-emissionen“ ist festzustellen, dass die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen durch die Emissionen der bestehenden Verkehrswege (Bundesautobahn, Düsseldorfer Straße mit Schienenverkehr) nicht vermieden werden können. Auch aktiver Schallschutz ist im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Welkerstraße, wie vorstehend ausgeführt, nicht sinnvoll.

Dazu wird in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ausgeführt: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. ... sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“  
Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen; s. auch 5.1.9 Lärmimmissionen/-emissionen.

## 6.6 Wasser / Wasserwirtschaft

### Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet ist seit 1924 / 1967 bebaut, verfügt über entsprechende Trinkwasserversorgung und ist an das Mischwasserkanalsystem angeschlossen. Offene Wasserflächen sind nicht vorhanden.

### Auswirkungen:

Wie bereits unter 4.4 Technische Infrastruktur / Abwasserentsorgung ausgeführt, werden die bestehenden Anlagen der Ver- und Entsorgung bei der Neubebauung an den Stand der Technik anzupassen sein. Sollten dabei, als Auswirkungen der geplanten Nutzungen, die zur Verfügung stehenden Kapazitäten der öffentlichen Kanalisation nicht ausreichend sein, so sind Maßnahmen zur Versickerung bzw. gedrosselten Abgabe in das Mischwasserkanalsystem zu ergreifen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu entscheiden.

## 6.7 Boden

### Bestandsbeschreibung:

Die Flächen des Geltungsbereichs weisen aufgrund der bisherigen Nutzung bereits erhebliche Versiegelungen (Gebäude, Parkierungs- und Verkehrsflächen) auf, so dass in diesen Bereichen die natürliche Bodenfunktion nur in geringem Maß gegeben ist. Westlich im Bebauungsplangebiet ist eine baumüberstellte Fläche, die nach Auskunft des Forstamtes Wesel (jetzt: Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Ruhrgebiet) als Wald i.S. des Bundeswaldgesetzes eingestuft ist, vorhanden. Neben Baumreihen entlang der Welkerstraße befindet sich entlang der Bundesautobahn (Lärmschutzwand) ein relativ dichter Gehölzbestand. Im Übrigen sind intensiv genutzte Rasenflächen vorhanden.

Im Rahmen einer Vorprüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund von stadtweiten Bodenuntersuchungen mit Schadstoffgehalten im Bereich des Geltungsbereiches gerechnet werden muss, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BbodSchV, 1999) für die Nutzungsformen Kinderspielflächen, Wohngebiete überschreiten.

Eine entsprechende „Orientierende Untersuchung oberflächennaher Bodenschichten“ durch das Ingenieurunternehmen HPC Harress Pickel Consult AG, Duisburg, Dez. 2009, kommt zu dem Ergebnis, dass die Prüfwerte für die Nutzungsart „Kinderspielflächen“ für den Parameter Blei überschritten werden. Die übrigen herangezogenen Prüfwerte, wie weitere Schwermetalle und polyzyklische, aromatische Kohlenwasserstoffe, lagen alle unterhalb der Prüfwerte. (Ausführliche Aussagen - wie Probeentnahmen, Analyseergebnisse - sind dem Prüfbericht zu entnehmen.)

### Auswirkungen:

Da durch die „Orientierende Untersuchung oberflächennaher Bodenschichten“ eine Gefährdung des Menschen (Direktkontakt) in dem Beprobungsbereichen 2 durch auffüllungsbedingte polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, sind bei der Nutzung als Kinderspielflächen auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse weitere Maßnahmen, z.B. ein Bodenaustausch oder eine Abdeckung mit mindestens 0,35 m unbelastetem Boden, erforderlich. Der Prüfwert für den Einzelparameter Beno(a)pyren wird zwar unterschritten, jedoch sind die Belastungen an Auffüllmaterialien gebunden, die heterogen auftreten und sich räumlich in der Belastungshöhe unterscheiden können. Ferner ist der Einbau einer Grabesperre empfehlenswert.

Im Übrigen werden sich aufgrund der geplanten Bebauung mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen Veränderungen des Versiegelungsgrades ergeben. Durch die Festsetzungen zur Verlagerung des überwiegenden Teils des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, der Grundflächenzahl und Begrünungsmaßnahme (Freiflächen, Erhalt und Pflanzung von Bäumen) wird die Gesamtsituation der Auswirkungen der möglichen Flächennutzungen verbessert.

## 6.8 Altablagerungen / Altlasten

### Bestandsbeschreibung:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1093 Dellviertel – „Welker-Stiftung“ liegen nach dem bisherigen Kenntnisstand keine Bodenbelastungen / Altlasten vor. Eine Altlastenuntersuchung wurde nicht vorgenommen, da die überwiegenden Flächen bebaut sind. Aufgrund des der Stadt Duisburg vorliegenden Archivmaterials ist für das Bebauungsplangebiet kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte gegeben. Da Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden können (Auffüllmaterialien / Fremdbestandteile), wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Auswirkungen:

Aufgrund der bisherigen Nutzung / Bebauung des Gebietes und durch die planungsrechtlich möglichen Nutzungen werden sich entsprechend der Bestandssituation keine Änderungen ergeben.

#### 6.9 Natur und Landschaft

##### Bestandsbeschreibung:

Das Landschaftsbild im Bereich der Düsseldorfer Straße / Welkerstraße ist geprägt durch großvolumige Gebäudekörper an der Düsseldorfer Straße, durch eine villenartige Bebauung nördlich des Plangebietes und durch riegelartige bzw. kompaktere Mehrfamiliengebäude südlich der Welkerstraße.

Im Plangebiet befindet sich zurzeit der umfangreiche Gebäudekomplex (II-VI) eines ehemaligen Alten- und Pflegeheims („Welker-Stift“), die Stifervilla (I) und ein Gärtnerhaus (I). Des Weiteren befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes (westlich) eine größere baumüberstellte Fläche, die nach Auskunft des Forstamtes Wesel (heute: Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Ruhrgebiet) als Wald i.S. des Bundeswaldgesetzes anzusehen ist. Entlang der Welkerstraße ist eine Kastanienallee vorhanden und der Randbereich zur Bundesautobahn weist einen dichteren Gehölzbestand auf. Die übrigen Flächen stellen sich als intensiv gepflegte Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen dar.

Das Biotopverbundkonzept der Stadt Duisburg – Duisburg-Süd – nennt für den Geltungsbereich (Karte 4b: Maßnahmenkarte Duisburg-Süd) unter dem Titel „Maßnahmen im besiedelten Bereich“ die Einstufung „aus ökologischer Sicht Bereiche mit Nachverdichtungsausschluss“. Die Fläche wird als „Gemischten Bauflächen / Wohnbauflächen“ und unter der Codierung 2.3 „Großformbebauung und Hochhäuser“ beschrieben: „Vornehmlich dem Wohnen dienende Bebauung unterschiedlicher Höhe mit allgemein genutzten großem Abstandsgrünflächen (i.d.R. Rasenflächen, oft mit Baumbestand). ...“

##### Auswirkungen auf die Vegetation:

Die bisherige Bebauung wird, bis auf die als denkmalwert eingestufte „Welker-Villa“, geräumt. Aus städtebaulichen Gründen, bedingt durch die innerstädtische, infrastrukturelle Lage, wurde ein Konzept erarbeitet, dass mit einer lageangepassten Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu einer Mehrverdichtung führt. Zwar wird der Bebauung der Vorrang eingeräumt, doch werden großflächige, unverbaute Bereiche neu angelegt bzw. bleiben erhalten, indem beispielsweise der überwiegende Teil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen ist (mind. 75 %). Durch den Erhalt von Großgehölzen (an der Düsseldorfer Straße, an der Welker-Villa und in der Anbauverbotszone) und Neupflanzungen von Gehölzen kann im Ergebnis festgestellt werden, dass sich Vernetzungen von Baum-/Gehölzstrukturen (s. hierzu ergänzend: Auswirkungen auf die Arten / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) ergeben.

Durch die Ausbaumaßnahmen an der Bundesautobahn A 59 mit den damit verbundenen Abstands-/ Arbeitsbereichen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Anpassung des Flächenbedarfs gem. des Planfeststellungsverfahrens zur Bundesautobahn A 59 verkleinert. Der bis zum Ausbau vorhandene Böschungsbereich und damit der dort vorhandene Baumbestand fällt in die Zuständigkeit des Landesbetrieb Straßenbau NRW.

Da die Flächen des Geltungsbereiches bereits bebaut sind, besteht nach § 1a BauGB keine Ausgleichspflicht. Allerdings ist gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg der vorhandene Baumbestand zu bewerten.

Die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes und der resultierende Kompensationsbedarf wurde durch das Planungsbüro Drecker, Bottrop (Feb. 2010), mit dem folgenden Auszug, erarbeitet (detaillierte Informationen können dem Fachbeitrag entnommen werden):

##### Kompensationsbedarf: Ersatz nach Baumschutzsatzung

Insgesamt gehen durch die Baumaßnahme 60 Bäume verloren, davon sind 44 Bäume nach der Baumschutzsatzung geschützt. Nach der [auf S. 14 im Fachbeitrag aufgeführten] Aufstellung sind insgesamt durch die Anwendung der Baumschutzsatzung für 7 kleinkronige und für 37 großkronige Bäume Ersatzpflanzungen zu leisten. Daraus ergeben sich 20 zu pflanzende Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm und 159 zu pflanzende Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Zur Kompensation des Baumbestandes sind demnach 179 Bäume neu zu pflanzen. Soweit möglich, sollten die Ersatzpflanzungen auf dem Gelände des Vorhabens ausgeführt werden. Vorschläge für mögliche Baumstandorte sind der Karte 2 [des Fachbeitrages] zu entnehmen. Auf dem Gelände können ca. 24 Bäume in die Außenanlagen integriert werden, daher ist ein vollständiger Ausgleich aufgrund der großflächigen Überplanung und insbesondere durch den Bau der Tiefgaragen nicht möglich. Insgesamt bleiben 155 Bäume nach derzeitiger Planung ersatzpflichtig.

Nach derzeitigem Kenntnisstand steht [...] keine adäquate Pflanzfläche im Duisburger Stadtgebiet zur Verfügung. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Duisburg besteht die Möglichkeit einer

Ersatzgeldzahlung. Pro Ersatzbaum würden pauschal 250,- € veranschlagt werden. Insgesamt würden, nach augenblicklichem Planungsstand, Kosten in Höhe von 38.750,- € entstehen.

#### Forstlicher Ausgleich:

Gem. § 43 Landesforstgesetz (LFoG) und den §§ 9 und 10 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) ist für die Waldfläche keine Kompensation erforderlich, da die Waldfläche sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB befindet.

[Einschub aus Kap. 1.2 „Rechtliche Grundlagen“ der Ausarbeitung des Planungsbüro Drecker:  
Die Rechtsgrundlage für die Betrachtung von Waldflächen in Bebauungsplangebieten hat sich im Dez. 2007 geändert. Eine Kompensation ist nach dem Forstrecht nicht mehr erforderlich, wenn beispielsweise vor der Bauleitplanung eine Bebauung nach § 34 BauGB grundsätzlich möglich gewesen wäre.]

#### Optionale Berücksichtigung Kanalverlegung:

Bei einer Verlegung der Kanaltrasse von der Brockhoffstraße in westliche Richtung zur Düsseldorfer Straße würden Gehölze in einer Größenordnung von ca. 180 m<sup>2</sup> (3,60 m x 50 m) in Anspruch genommen werden. Für diese Fläche gilt ebenfalls die unter „Forstlicher Ausgleich“ (s.o.) genannte Rechtsgrundlage.

Die Ermittlung des Eingriffs, des Kompensationsbedarfs und die Planungsempfehlungen des Fachbeitrags sind über Festsetzungen und Hinweise im Rahmen der Planabwägung in die Bauleitplanung eingeflossen (s. a. 5.1.11 „Anpflanzung von Bäumen / Bindung für die Erhaltung von Bäumen“). Durch die dort genannten Festsetzungen, einhergehend mit der Festsetzung, dass der überwiegende Anteil der Stellplätze in Tiefgaragen einzurichten ist, werden großflächig verbundene, durch Bäume umrahmte, Grünflächen geschaffen, die zwar die teilweise Entnahme des Baumbestandes an der Düsseldorfer Straße nicht vollständig ausgleichen, aber die Charakteristik des Bestandes und damit der Umgebung aufgreifen und ergänzen.

#### Auswirkungen auf die Arten:

Um die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Fauna bewerten zu können, wurde durch das Büro ökoplan. Bredemann, Fehrmann, Hemmer und Kordges, Essen (Februar 2010) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 19 und § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erarbeitet.

Entsprechend der gesetzlichen Grundlagen und vorgegebener Methodik wurde für den gesamten Untersuchungsraum die Bestandsdarstellung für die als planungsrelevant eingestufteten Arten (Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten und Libellen) durchgeführt, wurden Protokolle der artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen genannt. Als Fazit wird festgestellt, dass „im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung [...] für keine der betrachteten planungsrelevanten oder wertgebenden Arten eine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren [ist], die ein Verbot des Projektes nach § 42 BNatSchG oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung erforderlich macht.“ (detaillierte Informationen können dem Fachbeitrag entnommen werden). Die genannten Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7. Bodenordnerische Maßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Laufe des Verfahrens durch das Planfeststellungsverfahren zur Verbreiterung der Bundesautobahn A59 erforderlich geworden und der Geltungsbereich des Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Der Bebauungsplan dient im übrigen dem Vorhabenträger / Investor zur Realisierung der festgesetzten Nutzungen einschließlich der damit verbundenen eventuellen Grundstücksteilungen.

### **8. Flächenbilanz**

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1093 – Dellviertel- „Welker-Stiftung“ umfasst:

1. Mischgebiet (MI)	0,481 ha
2. Allgemeines Wohngebiet (WA1/WA2)	0,910 ha
3. Fläche / Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,132 ha
<hr/>	
Gesamtfläche	1,523 ha

**9. Kosten**

Durch das Bebauungsplanverfahren und den damit verbundenen Aufwendungen, für z. B. erforderliche Planungsunterlagen und Fachbeiträge, entstehen für die Stadt Duisburg keine Kosten, diese werden durch den Investor des Planverfahren getragen.

**10. Darstellung des Bauleitplanverfahrens****10.1 Darstellung des bisherigen Verfahrensablaufs**

15.03.2007	Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes in der Bezirksvertretung Mitte
30.03.2007	Vorberatung durch den Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Verkehr
26.04.2007	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1093 – Dellviertel – „Welkerstiftung“ durch den Rat der Stadt Duisburg i.S. § 30 (1) i.V.m. § 13 a Bauge-setzbuch (BauGB)
10.05.2007	Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Duisburg
30.10.2007	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
04.10.2010	Auslegungsbeschluss
08.11. - 07.12.2010	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Beteiligung der Behörden u. Träger sonstiger Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen****Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 26. April 2007 zur Aufstellung dieses Bebauungsplans sollte auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht verzichtet werden. Diese erfolgte am 30. Oktober 2007. Die Veranstaltung wurde im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Mitte im Forum der Gesamtschule Globus am Dellplatz im Ortsteil Dellviertel, Gottfried-Könzgen-Straße 3, 47051 Duisburg durchgeführt.

Die vorgebrachten Anregungen sowie deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes sind nachfolgend zusammengefasst:

Durch die geplanten Nutzungen und die damit verbundenen Zufahrten werden Parkplatzprobleme in der Welkerstraße gesehen. Es wird vorgeschlagen die Welkerstraße als Anliegerstraße auszuweisen. Der Bebauungsplan sieht sowohl oberirdische Parkflächen (auf dem Grundstück für Besucher und Kunden) sowie die Herstellung einer Tiefgarage vor. Die entsprechenden Flächenfestsetzungen ermöglichen die Schaffung der erforderlichen Stell- und Parkplätze.

Des Weiteren wird angeregt, nicht auf den Wald an der Düsseldorfer Straße zu verzichten. Der Baumbestand wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt und im Bereich der Düsseldorfer Straße planungsrechtlich gesichert.

Weitere Anregungen bezogen sich auf die beabsichtigten Nutzungen (Hotel, Villenbebauung) im Bebauungsplangebiet. Die geplanten Nutzungen (Hotel, hochwertiger Geschosswohnungsbau, Gewerbe, Dienstleistungen) entsprechen den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen für diesen Bereich (Städtebauliches Entwicklungskonzept, Stärkung der Innenstadt). Eine Villenbebauung vergleichbar der Bebauung an der Brockhoffstraße lässt sich aufgrund der beschränkten Größe des Plangebietes nicht in die städtebauliche Konzeption integrieren, während derzeit eine weitere Nachfrage nach Hotelstandorten in derartiger Lage besteht.

**Öffentliche Beteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.2010 bis zum 07.12.2010.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich keine Stellungnahmen ergeben.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht und wie unten aufgeführt berücksichtigt:

**1. „Anbauverbotszone“ entlang der A 59**

Zur Klarstellung werden die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise bezüglich der Zulässigkeit von Werbe- und Beleuchtungsanlagen ergänzt. Gegen die im Bebauungsplan Nr. 1093 aufgenommene – und abgestimmte – Baugrenze zur BAB 59 werden keine Bedenken.

2. Sicherung der „Versorgungsnetze“  
Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die „Schutzanweisungen für Versorgungsleistungen und –anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH“. Bestehende und geplante Leitungstrassen sind durch Eintragung ins Grundbuch dinglich gesichert.
3. „Sicherheit“  
Planungsrechtlich mögliche Maßnahmen zur Kriminalprävention sind durch Nutzungsmischung und Zonierung Gegenstand des Bebauungsplanes.
4. „Luftreinhaltung“  
Maßnahmen zur Luftreinhaltung sind im Rahmen der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung bundeseinheitlich geregelt.
5. „Boden“  
Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf Maßnahmen bei der Herstellung von Kinderspielflächen.
6. „Kanal“  
Die bestehende und optionale Kanaltrasse sind durch Eintragung ins Grundbuch dinglich gesichert.

Die Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und Träger sonstiger Belange wurden nach inhaltlicher Prüfung und städtebaulicher und bauleitplanerischer Auswertung in den Bebauungsplan Nr. 1093 – Dellviertel – „Welker-Stiftung“ und die Begründung mit den entsprechenden Anpassungen und Ergänzungen aufgenommen.

Durch die eingearbeiteten Anpassungen und Ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen, so dass eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich ist.

Für die Gesamtabwägung der Verfahrens kann festgestellt werden, dass die städtebaulichen Zielsetzungen und baulichen Definitionen durch die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen realisiert werden können.

Verden, 10.10.2011

**FRITZ-DIETER TOLLÉ ARCHITEKT BDB**

Architekten    Stadtplaner    Ingenieure



## **Textliche Festsetzungen**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)**

#### **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1. Innerhalb des Mischgebiets (MI) sind gem. § 1 (5) u. (6) und § 6 BauNVO zulässig: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe (s. Ausschlüsse); Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 200 m<sup>2</sup>. Die übrigen in § 6 (2) und (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 / WA2) sind gemäß der § 1 (5) u. § 4 BauNVO zulässig: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahme zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen. Die übrigen in § 4 (2) u. (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf ausnahmsweise für Tiefgaragen und deren Zufahrten, sowie für Grundstückszufahrten und oberirdische Stellplätze gem. § 19 (4) BauNVO bis zu der Obergrenze von 0,8 überschritten werden.

#### **Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

4. In dem Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Gebäude ohne Längenbeschränkung nach Landesrecht gem. § 22 (4) BauNVO (abweichende Bauweise) zulässig.
5. Bei der Überbauung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Planz. 15.14.) zwischen den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 / WA2) ist ausnahmsweise die Verbindung eines Gebäudes des WA 1 (o) mit einem Gebäude des WA 2 (a) zu einer Gebäudeeinheit zulässig. Als Länge des Gebäudeabschnitts im WA 1 sind max. 25 m zulässig.

#### **Flächen für Nebenanlagen und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 (4) und (6), sowie § 14 BauNVO**

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für neu zu errichtende Gebäude mind. 75 % der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen einzurichten. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen gemäß Planzeichen 15.3. zulässig. Offene Garagen und Carports sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

7. Nebenanlagen i. S. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen i.S. § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind im begründeten Einzelfall ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

8. Zuwegungen und oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Rasengitter-/Rasenpflastersteine, Schotterrasen, Splitt). Die Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen sind in wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Asphalt, Beton) zulässig.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

9. Die Abwasserkanalisation innerhalb der Fläche GFL 1 (Bestand) ist bei der Einrichtung der Fläche GFL 2 zurückzubauen bzw. zu verdämmen. Bei Einrichtung der Fläche GFL 2 ist diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten.
10. Zwischen der Brockhoffstraße und der Welkerstraße wird ein Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Ortslage der Wegeverbindung (Planz. 15.5 / GFL 3) entspricht dem städtebaulichen Konzept. Die tatsächliche Lage ist nach Abschluss der hochbaulichen Maßnahmen festzulegen.

#### **Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB**

11. Die Hauptgebäude sind so zu errichten, dass sie über eine nach Süden ausgerichtete Dachfläche verfügen. Dachflächen von geeigneten Dächern von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad auszurichten. Abweichungen in der Ost-West-Achse sind bis 20 Grad zulässig.

#### **Vorkehrungen zur Vermeidung / Minderung von Immissionseinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

12. Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer und Fassaden) von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen mindestens den Anforderungen der Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" genügen:

MI / LPB IV

WA1 / LPB II

WA2 / LPB IV

Die Einhaltung geringerer Lärmpegelbereiche und den daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmwerten für Außenbauteile ist einzelfallbezogen im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und festzulegen.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern u. Aufenthaltsräumen) sind Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Wohnungen und Beherbergungsstätten	erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Büroräume und ähnliches
I	bis 55 dB	30 dB	- dB
II	56 bis 60 dB	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80 dB	50 dB	45 dB
VII	über 80 dB	gesonderte Festlegung	50 dB

Auszug DIN 4109, Tab. 8: Anforderungen von Luftschalldämmung an Außenbauteilen

13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (Planz. 15.6.) erforderlich. Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Veränderungen von Gebäuden sind in der Grundrissgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, dass lärmgeschützte Bereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen und die Fenster der Räume für den dauernden Aufenthalt (Wohn-, Schlaf- u. Büroräume) an der der Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Können die Orientierungswerte durch die vorgenannten Maßnahmen nicht eingehalten werden, sind bei Räumen für den dauernden Aufenthalt passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) umzusetzen. Zur Sicherung der Nachtruhe sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung nicht verschlechtern, einzubauen.

#### **Anpflanzungen von Bäumen / Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

14. Als Ersatzpflanzungen / Wiedereingrünungsmaßnahme sind im Geltungsbereich 24 Einzelbaumpflanzungen gem. grünordnerischen Planungsempfehlungen, unter Berücksichtigung benachbarter großkroniger Bäume, vorzunehmen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Pflanzenliste) als Hochstamm (StU 18-20 cm) zu verwenden. Zur Ergänzung der vorhandenen Bepflanzungen an der Welkerstraße sind vorrangig Kastanien zu verwenden. Die Maßnahmen sind zeitnah mit der Durchführung der Baumaßnahme (Fertigstellung der jeweiligen Hauptbaukörper), spätestens in der folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten / gleichwertig zu ersetzen.
15. Zu erhaltende Einzelbäume und Baumgruppen / Randbereiche der Flächen gem. Planzeichen 13.2.2. sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18915 und 18920 zu schützen. Die Stämme, Kronen und Wurzelbereiche sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Stoßschutz, Bauzaun, Spundwand, Handschachtung) zu schützen und zu sichern (s. auch Hinweis Nr. 10). Bei der Erschließungsplanung sind die Geländehöhen an den Baumbeständen zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Innerhalb der Kronentraufbereiche (Wurzelbereiche) ist ein Befahren mit schwerem Gerät, auch

während der Bauphase, nicht zulässig. Baumaterialien sind außerhalb der Kronentraufbereich zu lagern. Abgängige Bäume sind unter Verwendung gleichartiger Gehölzarten (min. StU 18-20 cm, 3xv) spätestens in der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle zu ersetzen.

16. Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind und nicht als Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit einer mindestens 0,50 m starken Bodenüberdeckung herzustellen und zu begrünen/zu bepflanzen.  
Verbleibende Freiflächen sind ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

## Hinweise

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind von der Bundesautobahn A59 einsehbare Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) innerhalb von 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht zulässig.
2. Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes sind so anzuordnen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A59 nicht beeinträchtigt werden.
3. Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement (Amt 61), 47051 Duisburg, Erfstraße 7, Zimmer 2 und 3, an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8:00 bis 16:00 Uhr eingesehen werden.
4. Die "Schutzanweisungen für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH" sind zu beachten.
5. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (z.B. Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen) u. -befunde (z.B. Bodenverfärbungen, Mauern) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg - Stadtarchäologie Duisburg - anzuzeigen.  
Gem. § 16 DSchG NW ist der Fund min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
6. Sollten sich bei zukünftigen 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 gem. § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.
7. Aufgrund der stadtweiten Bodenuntersuchungen der Stadt Duisburg und den daraus resultierenden, zu erwartenden Schadstoffgehalte wurde eine Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten durchgeführt. In dem Bericht der Ing.ges. HPC Harress Pickel Consult AG vom 16.12.2009 wird festgestellt, dass bei einer Nutzung als Kinderspielfläche im Mischprobenbereich 2 (MP2 s. Bericht) Maßnahmen, z.B. Bodenaustausch oder Abdeckung mit mind. 0,35 cm unbelastetem Boden, erforderlich sind.

Im Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende Auflagen, z.B. gutachterliche Begleitung der Baumaßnahme, enthalten sein. Für den Bereich einer Kinderspielfläche ist eine Grabesperre (Vlies o.ä.) in Abstimmung mit der Stadt Duisburg einzubauen.

8. Es wird empfohlen, sich vor Baubeginn ausreichend über die örtlichen Grundwasserstände beim Amt für Wasser- und Kreislaufwirtschaft der Stadt Duisburg zu informieren.
9. Um Fledermausvorkommen innerhalb der Gebäude auszuschließen, ist vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Begehung / Untersuchung durch einen erfahrenen Fledermauskundler durchzuführen. Die Überwinterungszeit von Fledermäusen (Okt. - Ende März/Mitte April) ist zu berücksichtigen. Die Abbrucharbeiten sollten während der frostfreien Zeit u. möglichst bei Temperaturen über 10° C erfolgen.
10. Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen in Baumhöhlen auszuschließen, ist nach der Hauptbrutzeit der Vögel (31.03. - 31.07. gem. LG NRW) und vor der Überwinterungszeit der Fledermäuse (Okt. - Ende März/Mitte April) eine Kontrolle der Gehölzbestände durchzuführen. Notwendige Entnahmen sollten zeitnah im Anschluss an die Kontrolle erfolgen. Das Verbot zur Entnahme von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG (01.03 - 30.09) ist zu berücksichtigen.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg - Baumschutzsatzung - vom 06. Aug. 2001 in der jeweiligen Fassung.
12. Zur Sicherung des außerhalb des Geltungsbereichs benachbarten Baumbestandes nördlich des Mischgebietes (MI) sind während der Bautätigkeit entsprechende Maßnahmen (z.B. Verwendung von Spundwände) zu ergreifen.
13. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche GFL 1 bzw. GFL 2 (Abwasserkanalisation mit beidseitigem Schutzstreifen von 1,80 m) ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.
14. Die Lärmschutzwand ist aus Gründen der Unterhaltung von Bepflanzungen freizuhalten.
15. Der vorhandene, der Baumschutzsatzung Duisburg unterliegende, Baumbestand wird teilweise durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes überlagert. Der erforderliche Ersatz von 155 Bäumen erfolgt durch Pflanzung im Duisburger Stadtgebiet (nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde) oder durch zweckgebundene Ausgleichszahlung und wird vertraglich gesichert.
16. Zur Einbindung der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Verbesserung des Standortklimas werden Gebüschpflanzungen (Heister, Sträucher) als Randpflanzungen empfohlen.
17. Bei der Herstellung / Pflege von Freiflächen und Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Vorgaben nach DIN 18916, 18917, 18919 und 18920 anzuwenden.
18. Pflanzliste  
Aus Gründen der ökologischen Umfeldverbesserung und der Gebietseinbindung werden die nachgenannten Gehölze in Gattung, Art sowie Mindestqualität empfohlen bzw. festgelegt.

Bäume als Ersatzpflanzungen, Stellplatz- und Freiflächenbegrünung mit der Mindestqualität (für Ersatzpflanzungen):

Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3 xv, Pflanzscheibe mindestens 8,00 m<sup>2</sup>

Gattung/Art:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Aesculus hippocastanum (Roskastanie)

Tilia cordata (Winterlinde)

Heister für Freiflächen als Saumbepflanzung / Waldrand  
mit der Mindestqualität: 150-200 cm, 2xv

Gattung/Art:

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher für Freiflächen als Saumbepflanzung / Waldrand  
mit der Mindestqualität: 60-100 cm, 2xv

Gattung/Art:

Corylus avellana (Hasel)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Rosa canina (Hundsrose)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Viburnus opulus (Gemeiner Schneeball)

Ilex aquifolium (Stechpalme)

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1093 - Dellviertel - Welkerstift.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 12.12.2011 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 15.12.2014

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

  
Grupe



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum  
Bebauungsplan Nr. 1093 - Dellviertel - Welkerstift für einen Bereich nördlich der Welkerstraße, zwischen Düsseldorfer Straße, Bundesautobahn A 59, südlich der Brockhoffstraße und Pilgrimstraße im Ortsteil Dellviertel**

**1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen und Voraussetzungen des § 13a BauGB und wurde daher ohne Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Soweit diesbezüglich Regelungen erforderlich waren, erfolgten diese in zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen.

**2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – zugleich Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein – Westfalen (GO NW) erfolgte am 29.10.2007.

Die öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.11.2010 bis 07.12.2010 einschließlich durchgeführt.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1093 - Dellviertel - Welkerstift eingeflossen.

**3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

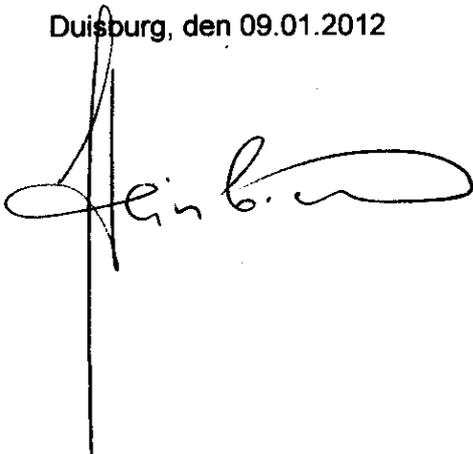
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.11.2010 gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft und entsprechend der Entscheidung des Rates der Stadt im Verfahren behandelt.

**4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der Gesamtkonzeption und der daraus resultierenden Zielsetzung für den Planbereich nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

Duisburg, den 09.01.2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. B.', is written over a vertical line that extends from the date above.