

Gehört zum Baugebiet 898

Regelung des Baugebietes

25.09.90 2.12.02 (Dui 898)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 898 - Dellviertel - für den Bereich zwischen Papendelle, Dellplatz, Dellstraße, Krummacherstraße, Realschulstraße, Grünstraße, Kremerstraße und Plessingstraße

Stand: Juli 1990

Gliederung

1. Einleitung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.2 Stadterneuerungsprogramm
 - 2.3 Flächennutzungsplanung
 - 2.4 Fachplanungen
 - 2.4.1 Schulentwicklungsplanung
 - 2.4.2 Kinderspielplatzbedarfsplan
 - 2.4.3 Kindergartenbedarfsplan
3. Bürgerbeteiligung
 - 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
 - 3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung
4. Situationsbeschreibung
5. Ziele für den Planbereich
6. Planungsmaßnahmen
 - 6.1 Bauflächen
 - 6.1.1 Erfordernis des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen
 - 6.1.2 Städtebauliche Begründung für die Abweichung von der Abstandsflächenregelung im Sinne des § 6 BauO NW
 - 6.2 Verkehr
 - 6.2.1 Gegenwärtiger Zustand
 - 6.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 6.2.3 Zielvorstellungen
7. Ver- und Entsorgung
8. Altablagerungen/Altstandorte
9. Wasserwirtschaft
10. Grundsätze für soziale Maßnahmen
11. Lärmschutz
12. Kosten
13. Textliche Festsetzungen
14. Aufhebungsvermerk

1. Einleitung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 898 - Dellviertel - ist erforderlich, weil:

- 1.1 Teile der in den Bebauungsplänen Nr. 528, 529 und 465 festgesetzten Baugrundstücke für den Gemeinbedarf - Schule - für schulische Zwecke nicht mehr benötigt werden.

Hierbei handelt es sich

- 1.1.1 um die Fläche östlich der Gottfried-Könzgen-Straße und nördlich der Realschulstraße. Diese Fläche war ursprünglich für die Erweiterung der ehemaligen Freiherr-vom-Stein-Realschule, jetzt Gottfried-Könzgen-Hauptschule vorgesehen. Da diese Erweiterung nicht mehr erforderlich ist, soll hier jetzt eine Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen werden.

- 1.1.2 um die Fläche östlich der Grünstraße, nördlich der Realschulstraße. Diese Fläche war ursprünglich für die Erweiterung des St. Hildegardis-Gymnasiums vorgesehen. Auch diese Erweiterung ist nicht mehr erforderlich, so daß die vorhandene Wohnbebauung erhalten bleiben kann.

- 1.2 im Bereich Kremerstraße/Realschulstraße/Gottfried-Könzgen-Straße eine Parkpalette mit 310 Stellplätzen errichtet werden soll.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes (SSP) Stadtmitte. Für diesen Plan hat der Rat der Stadt am 18.12.1978 den Entwicklungsplan "Stadtmitte" (E-Plan) beschlossen.

Der E-Plan sieht im Bereich des Bebauungsplanes folgende Nutzung vor:

- Kindertagesstätte
- Schulen
- Wohnen
- Arbeiten

2.2 Stadterneuerungsprogramm

Der Rat der Stadt hat am 01.12.1986 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Abs. 3 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in einigen Bereichen der Innenstadt beschlossen (DS 3485).

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt in einem solchen Untersuchungsgebiet.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan bzw. der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 513 entwickelt. Letztere stellt in den von der Änderung betroffenen Planbereichen "Fläche für den Verkehr - Parkhaus -" und "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -" dar.

2.4 Fachplanungen

2.4.1 Schulentwicklungsplan

Die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf den Schulentwicklungsplan.

2.4.2 Kinderspielplatzbedarfsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes fällt mit dem Planungsbereich Dellviertel des Kinderspielplatzbedarfsplanes zusammen.

Nach den bisherigen Erkenntnissen der Prognosen 1985 - 1995 ergibt sich bezogen auf die 6- bis 14-jährigen Kinder ein Rückgang von ungefähr 15 %.

Aufgrund der direkten Nähe des Kantparkes und des dort vorhandenen großen Spielplatzes liegt die Deckung des Spielplatzbedarfes im gesamten Bereich Dellviertel (bezogen auf das Jahr 1986) im Bereich der 70 % - bis 100 % - Marge. Dies wird auch nach den Prognosen 1995 so bleiben.

2.4.3 Kindergartenbedarfsplan

Die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf den Kindergartenbedarfsplan.

3. Bürgerbeteiligung

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 01.12.1988 eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 898 - Dellviertel - im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Innenstadt durchgeführt.

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Innenstadt nahmen 20 Bürger an der Veranstaltung teil.

Die Niederschrift zu dieser Veranstaltung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

Nachstehend aufgeführte Bedenken und Anregungen wurden von den Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen:

3.2.1 Auf die Parkpalette soll verzichtet werden.

3.2.2 Statt dessen soll der Parkplatz Papendelle, gegenüber dem St. Vincenz-Hospital, mit einer zweiten Ebene ausgebaut werden.

3.2.3 Es wurde angefragt, ob die Grünstraße auch zukünftig eine Einbahnstraße bleibt.

3.2.4 Eine weitere Frage richtete sich auf das Verkehrsaufkommen im südlichen Teil der Musfeldstraße, nachdem der nördliche Teil der Musfeldstraße durch die Parkpalette abgehängt sein wird.

Stellungnahme:

zu 3.2.1

Die Einrichtung der Parkpalette ist notwendig, um den ruhenden Verkehr, der durch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Dellplatzbereich verdrängt wurde bzw. durch die geplanten Maßnahmen für das Dellviertel noch verdrängt wird, unterzubringen.

Der Standort an der Kremerstraße ist darum so günstig, weil die Parkpalette hier:

- a) an einer Einfallstraße zur Innenstadt liegt,
- b) sie von dieser Straße aus unmittelbar angefahren werden kann,
- c) der Parkplatzsuchverkehr aus dem Wohnbereich herausgehalten wird.

Der Verzicht auf die Parkpalette hätte zur Folge, daß die für das Dellviertel geplanten Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes aufgegeben werden müßten.

zu 3.2.2

Die aufstehenden Bäume schließen einen weiteren Ausbau dieses Parkplatzes aus. Darüber hinaus würde die Vergrößerung der Parkkapazität zwangsläufig auch zur Vergrößerung des Parkplatzsuchverkehrs durch die angrenzenden Wohngebiete führen. Dies würde dem angestrebten Ziel der Wohnumfeldverbesserung widersprechen.

zu 3.2.3

Bis auf den Anschlußbereich zur Kremerstraße, der auch zukünftig nur in einer Richtung befahren werden soll, wird die Grünstraße voraussichtlich in zwei Richtungen befahren.

zu 3.2.4

Durch die Schließung des nördlichen Teils der Musfeldstraße ist keine Änderung des Verkehrsaufkommens in der südlichen Musfeldstraße zu erwarten.

4. Situationsbeschreibung

Der Planbereich liegt südlich des Dellplatzes, westlich der Krummacherstraße und nördlich der Kremerstraße. Das Straßenbild wird von erhaltenswerter Bausubstanz geprägt. Das St. Hildegardis-Gymnasium ist in einem Wohnblock integriert und die Gottfried-Könzgen-Hauptschule steht auf einer freien Fläche westlich der Wohnbebauung an der Grünstraße. Südlich davon steht an der Gottfried-Könzgen-Straße das Kettlerheim e. V. Die diesem Grundstück aufstehenden Baulichkeiten sollen aufgegeben werden. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes steht an der Papendelle eine städtische Kindertagesstätte. Nordwestlich des Grundstückes der Deutschen Aral AG grenzt an die Kremerstraße eine von Buschwerk überwachsene Fläche. Sie wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um sie der Nutzung für den ruhenden Verkehr zu widmen.

5. Ziele für den Planbereich

Als entwicklungsplanerische Vorgabe für die Innenstadt wurde Ende 1978 die Entwicklungsplanung Stadtmitte durch den Rat der Stadt beschlossen. Für den Teilbereich Innenstadt gilt als übergeordnete Zielsetzung, die City aufzuwerten und den Wohnwert der unmittelbar zugehörigen Wohngebiete zu erhöhen. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Wohngebiete im Dellplatzbereich sind durch eine geschlossene Bauweise geprägt, die nur in seltenen Fällen das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf eigenem Grundstück zuläßt. Dazu kommt, daß der Dellplatz im Rahmen der angestrebten Wohnumfeldverbesserung umgebaut und gleichzeitig für das Parken von Fahrzeugen gesperrt wurde. Die im Straßenraum vorhandenen Parkplätze reichen nicht zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs aus. Zur Lösung des Problems sieht der Bebauungsplan die Ausweisung einer Parkpalette mit ca. 310 Einstellplätzen vor.

6. Planungsmaßnahmen

6.1 Bauflächen

- Grundstücke Gottfried-Könzgen-Straße 15 - 19

Wie bereits unter Ziffer 1.1 ausgeführt, besteht für die Erweiterung der Gottfried-Könzgen-Hauptschule aus heutiger Sicht kein Bedarf. Die Grundstücke sollen deshalb mit Wohnbebauung überplant werden. Vorgeesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer zwingend festgesetzten Bauweise.

Die Erschließung soll von der Realschulstraße aus erfolgen.

- Grundstücke Grünstraße 4 - 38

Im Bebauungsplan Nr. 465 ist für die Häuser Grünstraße 4 - 24 im Gartenbereich eine Fläche für Garagen ausgewiesen. Diese ist über eine 7,0 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche planungsrechtlich erschlossen. Der Bebauungsplan ist seit dem 10.08.1968 rechtsverbindlich. Diese Planung wurde bisher nicht realisiert.

Da auch weiterhin keine Aussicht auf Realisierung der Planung besteht und in der Parkpalette ausreichend Einstellplätze angeboten werden können, wird die Ausweisung der Garagenfläche einschließlich deren Erschließung nicht in den Bebauungsplan Nr. 898 übernommen.

- Grundstücke Grünstraße 31 - 43 und Realschulstraße 5 - 7

Wie unter Ziffer 1.1 bereits ausgeführt, werden die o. a. Grundstücke für die Erweiterung des St. Hildegardis-Gymnasiums nicht mehr benötigt. Die Gebietsausweisung wird in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Die vorhandene Wohnbebauung kann somit erhalten bleiben.

- Realschulstraße 11

Nach Aufgabe des Tankstellenbetriebes hat sich hier eine Autoglaserdi niedergelassen. Die Fläche wird als Mischgebiet ausgewiesen.

- Parkpalette -

Die Fläche zwischen Kremerstraße und Gottfried-Könzgen-Straße ist im Bebauungsplan Nr. 528 als Grünfläche - öffentliche Parkanlage - ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist unter Einbeziehung von Teilen der Musfeld- und Gottfried-Könzgen-Straße bei gleichzeitiger Änderung des Planungsrechtes die Errichtung einer Parkpalette vorgesehen.

Bei der gebotenen Abwägung zwischen dem Ausbau einer Grünanlage und der Errichtung einer Parkpalette wird hier letzterem der Vorrang eingeräumt, da durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer in sich geschlossenen Anlage mit Zu- und Abfahrt ausschließlich zur Kremerstraße als Hauptverkehrsstraße den Zielen des Entwicklungsplanes Stadtmitte gefolgt wird, indem der Wohnwert der umliegenden Wohngebiete sich erhöht, weil der Parkplatzsuchverkehr aus den Wohnbereichen herausgehalten wird.

Dies entspricht auch weitgehend der angestrebten Verkehrsberuhigung und den Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung.

Als Ausgleich und Ersatz für den Wegfall des öffentl. Grüns wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Begrünung der Seitenflächen der Parkpalette mit entsprechenden Ranelementen festgesetzt.

6.1.1 Erfordernis des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen

Es handelt sich hier um historische Straßenführungen mit 3 bis 4-geschossiger Bauweise und einer ausgeprägten Hinterhausbebauung. Die vorhandene Bebauung übersteigt das heute gemäß § 17 (1) Spalte 2 und 3 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung weitgehend. Als Folge von unterschiedlichen Grundstücksgrößen und unterschiedlicher Ausnutzung ergeben sich stark abweichende Nutzungszahlen. So werden beispielsweise auf der Westseite der Grünstraße für Haus Nr. 10 eine GRZ von 0,24 und eine GFZ von 0,71 erreicht. Für Haus Nr. 38 ergibt sich eine GRZ von 0,77 und eine GFZ von 3,1!

Auf der Ostseite der Grünstraße ergibt sich für Haus Nr. 33 eine GRZ von 0,48 und eine GFZ von 1,45.

Für Haus Nr. 43 ergibt sich eine GRZ von 0,73 und eine GFZ von 2,93.

Für das Haus Krummacher Straße 34 ergibt sich eine GRZ von 0,64 und eine GFZ von 1,7; für Haus Nr. 38 ergibt sich eine GRZ von 0,59 und eine GFZ von 1,38.

Da die WA-Gebiete bei Inkrafttreten der BauNVO bereits bebaut waren, sind die Überschreitungen der zulässigen max. GRZ und max. GFZ des § 17 (1) Spalte 2 und 3 BauNVO gemäß § 17 (3) BauNVO zulässig, zumal wenn - wie in diesem Falle - nachstehende städtebauliche Gründe dies erfordern:

- Durch die erhöht festgesetzten Nutzungsziffern (GRZ und GFZ) in den WA-Gebieten dieses Bebauungsplanes soll die gewachsene städtische Struktur mit sehr vielen erhaltenswerten Fassaden gewährleistet bleiben. Die Hinterhausbebauung wurde, soweit sie die Bebauungstiefe von 12,0 m überschreitet, bei der Festsetzung des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt, da diese den heutigen Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 (5) Abs. 1 BauGB vielfach nicht entspricht.

- Die Aufgabe der Hinterhausbebauung entspricht den Zielen der Entwicklungsplanung Stadtmitte, nämlich der Aufwertung der City und der Erhöhung des Wohnwertes der unmittelbar zur City gehörenden Wohngebiete (vgl. Ziffer 5).

- Durch die gemäß den textlichen Festsetzungen zulässige Überschreitung des bereits erhöht festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung um noch einmal bis zu 50 % für die Häuser Grünstraße 36, 38, 41 und 43 sowie die Häuser Realschulstraße 3, 5 und 7 soll hier die vorhandene, intakte und städtebaulich erwünschte Eckbebauung planungsrechtlich abgedeckt werden.
 - Sonstige öffentl. Belange stehen der Überschreitung der GRZ und GFZ nicht entgegen.
 - Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.
 - Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Überschreitung der GRZ und GFZ nicht hervorgerufen.
 - Eine Umstrukturierung des Bereiches zu Ungunsten der Anwohner ist nicht gegeben.
- 6.1.2 Städtebauliche Begründung für die Abweichung von der Abstandflächenregelung im Sinne des § 6 (15) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen straßenseitigen Bebauung im Bereich der historischen Straßenzüge Grünstraße und Krummacherstraße. Deshalb werden in den WA-Gebieten straßenseitige Baulinien festgesetzt. Die Bebauungstiefe wird im allgemeinen durch eine hintere Baugrenze bestimmt. Lediglich im Bereich der Häuser Grünstraße 34, 36, 38, 41 und 43 sowie der Häuser Realschulstraße 3, 5 und 7 wird die Bebauungstiefe durch eine hintere Baulinie bestimmt. Hierdurch werden in Übereinstimmung mit § 6 (15) BauONW die nach der Abstandflächenregelung nach § 6 BauONW vorgeschriebenen Gebäudeabstandflächen unterschritten.

Dies ist vertretbar, da

- es sich hier um eine gewachsene Bebauung handelt, die den städtebaulich gewollten Abschluß in den Eckbereichen der Grün-/Realschulstraße bildet.
- die Belange des Brandschutzes sowie der Gefahrenabwehr durch die Unterschreitung der Abstandfläche nicht beeinträchtigt werden.
- durch die Unterschreitung der Abstandfläche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere die ausreichende Belichtung nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Verkehr

6.2.1 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist über die Kremerstraße/Plessingstraße an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Verbindung mit dem überregionalen Straßennetz (A 2) erfolgt mit der Anschlußstelle Marientor.

Das Plangebiet ist von kleineren Gewerbebetrieben und Gaststätten durchsetzt, dient aber vorwiegend dem Wohnen. Teilbereiche sind als Flächen für den Gemeinbedarf wie Schulen und Kindertagesstätte ausgewiesen.

Infolge der gemischten Struktur sind alle Straßen von einem fast gleichmäßigen Ziel- und Quellverkehr belastet, der in der Spitze bei stündlich 100 - 200 Kfz liegt.

Durchgangsverkehr tritt in diesem Bereich nicht auf, wohl aber Abkürzungsfahrten, bei denen die Musfeldstraße, Grünstraße, Realschulstraße und Krummacherstraße bevorzugt werden. Dieser Verkehr liegt bei etwa 50 - 70 Kfz/h.

Auch der "ruhende Verkehr" verteilt sich wie der Anliegerverkehr gleichmäßig auf alle Straßen. Die an den Fahrbahnrändern dicht aufeinander parkenden Fahrzeuge bilden eine ständige Behinderung und Gefährdung für Fußgänger, an Kreuzungen und Einmündungen verdecken sie die Sicht.

Der ruhende Verkehr wurde durch Zählungen an Werktagen um 5.00 Uhr, 10.00 Uhr, 15.00 Uhr und 19.00 Uhr erfaßt.

Die Zählung hat ergeben, daß um 10.00 Uhr die Höchstbelastung erreicht wird. Ein hoher Anteil, etwa 20 - 40 % der parkenden Fahrzeuge wird von Fremdparkern (Berufsparker) abgestellt. Die ermittelten Zahlen ergeben den Parkplatzbedarf, der bei der Durchführung von Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrs zu berücksichtigen ist.

Der überwiegende Fußgängerverkehr wurde im Bereich der Schulen festgestellt, und zwar in den Zeiten von Schulbeginn bis Schluß.

Ebenso verhält es sich mit dem Radverkehr, der in den übrigen Straßen unbedeutend ist, da hier nur vereinzelt Radfahrer gezählt wurden.

6.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV erschlossen:

Buslinie 934 - Hochfeld-Süd nach Großenbaum

Buslinie 944 - Hochfeld-Süd nach Wedau an den Haltepunkten Marientor und Zirkelstraße

Buslinie 920 und 937 haben ebenfalls am Marientor einen Haltepunkt.

Die Buslinien 934, 937 und 944 verkehren im Takt von 20 Minuten.
Die Buslinie 920 ist die Schnellbuslinie nach Moers und verkehrt stündlich.

Die Stadtbahn wird in absehbarer Zeit mit den Haltepunkten Platanenhof und Steinsche Gasse ebenfalls diesen Bereich erschließen.

6.2 3 Zielvorstellungen

Die innere Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Krummacherstraße, Grünstraße und Papendelle sowie über die Musfeldstraße, Gottfried-Könzgen-Straße und Realschulstraße.

Im großen und ganzen sollen diese Straßen in ihrer Lage bestehen bleiben.

Die Gottfried-Könzgen-Straße jedoch wird in dem Teilbereich zwischen Realschulstraße und der Zufahrt zur Gottfried-Könzgen-Hauptschule fußläufig ausgebaut.

Durch geplante Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, die teilweise bereits realisiert sind, wurde Raum für den ruhenden Verkehr verdrängt. Der so entstandene Fehlbedarf soll durch die Errichtung einer Parkpalette aufgefangen werden.

Die Teilbereiche der Musfeldstraße und der Realschulstraße zwischen Gottfried-Könzgen-Straße und Kremerstraße werden aufgehoben. Auf der so entstehenden Fläche zwischen Kremerstraße und dem fußläufigen Teilstück der Gottfried-Könzgen-Straße soll die geplante Parkpalette entstehen. Nach der ermittelten Parkbilanz sind 310 Stellplätze erforderlich. Vornehmlich Fremdarker (Berufsparker) sollen in der Parkpalette einen Stellplatz finden. Damit könnte den Anwohnern des Dellplatzbereiches der notwendige Parkraum gesichert werden.

Um Fremdarker vom Wohngebiet fernzuhalten, soll die Parkpalette ausschließlich von der Kremerstraße aus angefahren werden. Damit eine reibungslose Andienung der Parkpalette auch zu Spitzenzeiten gewährleistet ist, wird auf der stark befahrenen Kremerstraße eine Linksabbiegespur einzurichten sein. Im Rahmen der Förderung zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind im gesamten Dellplatzbereich, namentlich in der Grünstraße, Realschulstraße, Krummacherstraße, Musfeldstraße und Papendelle bauliche Maßnahmen vorgesehen, um eine allgemeine Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere der Schulwegsicherung, zu erreichen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Hauptversorgungsleitungen werden bzw. sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

Das Abwasser wird durch städtische Kanäle über die Mischwasserbehandlungsanlage Duisburg-Duisern der Kläranlage Kaßlerfeld zugeführt. Leitungsverlegungen werden erforderlich.

8. Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete und Deichschutzzräume werden nicht vorgenommen. Grundwassermeßstellen sind nicht berührt.

Abgrabungen sind im Plangebiet weder vorhanden noch geplant.

9. Altablagerungen/Altstandorte

Nach Auswertung der topographischen Karten (ab Jahrgang 1843/Maßstab 1 : 25.000) und Luftbilder (ab Jahrgang 1926/Maßstab 1 : 5.000) ist mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten im vorliegenden Bebauungsplanbereich nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis:

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so ist der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - unverzüglich zu informieren.

10. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die bei der Verwirklichung dieses Planes zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände von dem im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen werden durch zu gegebener Zeit durchzuführende Maßnahmen nach § 180 (1) BauGB weitestgehend vermieden.

Durch die Maßnahmen zur städtebaulichen Umstrukturierung sind die Häuser Gottfried-Könzgen-Straße 15 - 19 mit ca. 13 Wohneinheiten betroffen.

Die Häuser genießen Bestandschutz. Im Falle des Abbruchs dieser Häuser wird die Stadt Duisburg für die erforderlichen Umzüge im Rahmen der zum Zeitpunkt der Umzüge geltenden Richtlinien des Rates der Stadt Beihilfen und Kostenerstattungen gewähren.

Sofern die Verwirklichung der anstehenden Maßnahmen durch einen anderen als die Gemeinde erfolgt, kann die Gemeinde die o. a. Aufgaben übernehmen und den anderen die Kosten auferlegen (§ 180 (3) BauGB).

Die Beratung, Betreuung und Information der Betroffenen während der Planverwirklichung erfolgt durch die zuständigen Ämter der Stadt Duisburg. Im Bebauungsplan ist der betroffene Planbereich als Gebiet für städtebauliche Umstrukturierungen gekennzeichnet. In diesem Gebiet bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 (1) 3 BauGB.

11. Lärmschutz

Durch das Institut für Lärmschutz, Dr.-Ing. Buchta, wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplanbereich erarbeitet.

Die zu erwartenden Geräuschpegel sind in der Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Geräuschpegel für die kritischen Punkte an der Bebauung

Quer- schnitt	Straße	$L_{m(20)}$		L_{L_0}	Abst. in m	ΔL_a				$L_{m(Kfz)}$		$L_{m(Straßenbahn)}$		L_{gesamt}	
		T	N			ΔL_a	ΔL_a	ΔL_a	ΔL_a	T	N	T	N	T	N
		dB(A)								dB(A)		dB(A)			
1	Gottfried-Königen-Str. 17 von der Krennerstr. von Parkhaus	68,7	61,3	-5,0	54	-4,3	-8			51,4	44,0			44,9 gesamt	52,3 44,0
2	Krumacherstr.	55,7	48,3	-5,0	5	+8,0		+3							61,7 54,3
3	Plessingstr. 23 von Krennerstr. von Papendelle	68,7	61,3	-5,0	25					63,7	56,3				
		58,7	51,3	-5,0	15	+2,8				55,5	49,1			gesamt	64,4 57,0
4	Papendelle 23 von Krennerstraße von Papendelle	68,7	61,3	-5,0	54	-4,5				59,2	51,8				
		58,3	50,9	-5,0	9,5	+4,8				55,1	50,7			gesamt	61,7 54,3
5	Grünstraße 37	55,7	48,3	-5,0	6,5	+6,9		+3							60,6 52,8

- $L_{m(20)}$: Mittelungspegel in dB(A) im Abstand von 20m
- ΔL_{L_0} : Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten
- Abst. : Abstand des Berechnungspunktes in m von Straßenschnitt
- ΔL_a : Korrekturwert für unterschiedlichen Abstand zur Schallquelle
- ΔL_a : Korrekturwert für unterschiedlichen Winkel zur Schallquelle
- $L_{m(Kfz)}$: Mittelungspegel des Kfz-Lärms in dB(A)
- $L_{m(Straßenbahn)}$: Mittelungspegel des Straßenbahn-Lärms in dB(A)
- L_{gesamt} : Gesamt-Mittelungspegel in dB(A)
- ΔL_r : Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion
- $L_{m(Kfz, gek.)}$: Mittelungspegel des Kfz-Lärms von Werksparkplatz in dB(A)
- ΔL_a : Zuschlag für erhöhte Störwirkung von Lichtsignalangeregelten Kreuzungen
- L_{gesamt} : berechneter Gesamt-Mittelungspegel in dB(A)

Geräuschbelastung durch den Parkplatz

Das Ergebnis der Geräuschberechnung ist in Tabelle 2 angegeben:

Immi.- punkt	L _w aller Teilfl	Abstand von Teilfläche [m]						L _m der Teil- flächen in dB(A)						L _m der Teil- flächen in dB(A)						L _{max} in dB(A)
		1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	
Gottfried-Könzgen-Straße Nr.17	83,5	53	22	28	33	48	44	43	35	36	39	42	41	41	49	48	45	42	43	52,9

Tabelle 2: Geräuschbelastung durch das Parkhaus an dem kritischen Punkt

Das untere Parkdeck konnte bei der Lärmbetrachtung unberücksichtigt bleiben, da der Baukörper eine Dämmwirkung von > 20 dB(A) erzielt.

Für die obere Parkpalette wurde eine Umfassungsmauer von 1 Meter Höhe angenommen. Diese bewirkt eine Dämmwirkung von ca. 12 dB(A) für das Erdgeschoß und von 6,5 dB(A) für das 1. und 2. OG der Bebauung an der Gottfried-Könzgen-Straße.

Der Mittelungspegel wird im EG ca. 41 dB(A) und im 1. und 2. OG 47 dB(A) erreichen. Für das 3. und 4. OG sind keine Minderungen zu erwarten, so daß hier der Pegel von 52,9 dB(A) voll wirksam wird.

Berurteilung der Geräuschsituation

Der Bebauungsplanbereich ist vorwiegend als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Neben den Flächen für Gemeinbedarf - Kindergarten und Schulen - ist für die Tankstelle ein MI-Gebiet (Mischgebiet) festgesetzt.

Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Beiblatt zu Teil 1 werden folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben:

WA-Gebiet
tagsüber 55 dB(A) nachts 45 dB(A) für Straßenlärm

MI-Gebiet
tagsüber 60 dB(A) nachts 50 dB(A) für Straßenlärm

Für Gewerbelärm liegt der o. g. Orientierungswert um 5 dB(A) niedriger.

Die Werte werden an fast allen Gebäudefronten überschritten.

Parkhaus

Die Geräuschbelastung durch das Parkhaus wird als Betriebslärm eingestuft. Für Gewerbelärm gilt nach der VDI-Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) als Richtwert ein Mittelungspegel von 55 dB(A) für ein WA-Gebiet am Tage. Dieser Richtwert wird an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schutzmaßnahmen in Form einer Wand oder eines Walles sind im Planbereich bautechnisch vielfach nicht möglich und lärmtechnisch nicht notwendig.

Im Bereich des Kindergartens sind jedoch höhenmodellierete und bepflanzte Schutzbereiche - $h = 2,5$ m ab Straßenoberkante - festgesetzt. Weitere Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm können im Planbereich nur in Form von Schallschutzfenstern durchgeführt werden.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) sind die in Tabelle 3 angegebenen Innenpegel einzuhalten.

Raumnutzung	Gebiet	Mittelungspegel L_m in dB(A)
Schlafräume nachts	reine u. allgemeine Wohngebiete, Krankenhaus- u. Kurgebiete	25 - 30
	alle übrigen Gebiete	30 - 35
Wohnräume tagsüber	reine u. allgemeine Wohngebiete, Krankenhaus- u. Kurgebiete	30 - 35
	alle übrigen Gebiete	35 - 40

Tabelle 3: Innengeräuschpegel

Danach sind Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem Bauschalldämmmaß von 30 - 35 dB(A) für folgende, zur Lärmquelle weisenden Gebäudefronten erforderlich:

Krummacherstraße Haus Nr. 32 bis 38A
Kremerstraße/Grünstraße: geplante Bebauung im MI-Gebiet

Nicht schutzbedürftig sind Flure, Treppenanlagen, Naßräume sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

12. Kosten

Im Planbereich des B.-Planes Nr. 898 - Dellviertel - sind verschiedene Maßnahmen geplant, für die eine Förderung im Rahmen der Stadterneuerung vorgesehen ist.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 1 a) Parkpalette: | 6.125.000,-- DM |
| b) Grünfläche an der Parkpalette: | 85.000,-- DM |

Für die Maßnahmen wurden am 05.07.1988 Zuwendungen von 90 % beantragt. Der Bescheid des Regierungspräsidenten wurde am 06.12.1989 unter dem Vorbehalt erteilt, daß der Minister für Städtebau und Verkehr die erforderliche Ausnahmegenehmigung von den Richtlinien erteilt. Diese Ausnahmegenehmigung steht noch aus.

- | | |
|----------------------|---------------|
| 2 a) Musfeldstraße: | 220.000,-- DM |
| b) Realschulstraße: | 652.000,-- DM |
| c) Grünstraße: | 384.000,-- DM |
| d) Krummacherstraße: | 522.000,-- DM |
| e) Papendelle: | 170.000,-- DM |

Zu diesen Maßnahmen wurde dem Regierungspräsidenten anlässlich des Zuwendungsantrages vom 05.07.1988 eine entsprechende Anmeldung mit der Bitte zugeleitet, diese Maßnahmen für eine Förderung mit gleichfalls 90 % nach 1992 vorzunehmen.

3) Für die Parkpalette werden jährlich Nettoeinnahmen von rd. 10.000,-- DM erwartet.

4) Grunderwerbskosten sind nicht zu erwarten.

5) Die Kosten für den Lärmschutzwall betragen ca. 45.000,-- DM.

Mit den unter 1) aufgeführten Maßnahmen soll, sofern die Ausnahmegenehmigung erteilt wird, in 1991 begonnen werden. Die Maßnahmen sind im Investitionsprogramm 1989 - 1993 enthalten.

Die unter 2) aufgeführten Maßnahmen sind im Investitionsprogramm 1989 - 1993 nicht enthalten. Sie sind für den Zeitraum ab 1994 geplant.

13. Textliche Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

14. Aufhebungsvermerk

siehe Bebauungsplan

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung mit Stand Juli 1990 als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 10.09.1990 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 20.04.1990 bis 22.05.1990 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 11.09.1990



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

van Vorst
Beigeordneter

Niederschrift

zur Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 898 - Dellviertel am 01.12.1988
um 18.00 Uhr in der Aula der Gottfried-Könzgen-Gemeinschaftshauptschule
an der Gottfried-Könzgen-Straße.

Der Einladung waren etwa 20 interessierte Bürgerinnen und Bürger gefolgt.

Vom Stadtplanungsamt nahmen teil: Frau Ardelt
Herr Dr. Ing. Joeppen
Frau Lagerpusch
u.d.U.

1. Vorstellung des Bebauungsplanes 898 - Dellviertel

Der Bezirksvorsteher, Herr Wolf, eröffnete die Bürgerbeteiligung,
erläuterte den Anlaß der Zusammenkunft und erteilte Frau Ardelt
das Wort.

1.1 Vortrag

Frau Ardelt stellte den Bebauungsplan 898 - Dellviertel vor und
erläuterte die Ziele, die mit dessen Aufstellung angestrebt werden:

1.11 Zwei Schulerweiterungsflächen werden aufgegeben.

1.111 Die Fläche des Kettlerheim e.V. wird als Wohnbaufläche
ausgewiesen und

1.112 die Wohnbebauung an der Ecke Grünstraße/Realschulstraße
erhält durch die Ausweisung der Grundstücke als Wohn-
baufläche Bestandsicherung.

1.12 Errichtung einer Parkpalette,

die notwendig wird um den ruhenden Verkehr aufzunehmen, der
durch Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung aus diesem
Bereich und dem angrenzenden Dellplatz verdrängt wird.

1.13 Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die Errichtung der Parkpalette und die Einrichtung der
Schulsportanlage des St. Hildegardis-Gymnasiums ist eine Ände-
rung des Flächennutzungsplanes notwendig.

2. Beteiligung der Bürger: Bedenken und Anregungen

Nach dem Vortrag forderte der Bezirksvorsteher, Herr Wolf, die anwesenden
Bürgerinnen und Bürger auf, ihre Bedenken und Anregungen zu äußern.

2.1 Herr Thomas, Vertreter des Kettlerheim e.V.

Er sprach sich gegen die Errichtung der Parkpalette aus, weil dadurch sein Grundstück eine Wertminderung erfahre. Folgende Gründe führte er an:

2.11 Die Parkpalette kommt bis auf 6,0 m an das Grundstück Kettlerheim e.V. heran und

2.12 erreicht hier eine Bauhöhe von 2,5 m, damit sind die Erdgeschoßfenster verstellt.

2.2 Herr Alexander Graupner, Gottfried-Könzgen-Straße 15

Er sprach sich gegen die Errichtung der Parkpalette aus und führte folgende Gründe an:

2.21 Die vor etwa 10 Jahren auf der Fläche zwischen Kremerstraße und Gottfried-Könzgen-Straße angepflanzten Bäume bilden einen Lärmschutz gegen die Emissionen der Kremerstraße

2.22 Er möchte nicht aus seinem Fenster im oberen Geschoß auf die parkenden Fahrzeuge sehen müssen.

2.23 Die zur Zeit vor dem Haus abgestellten Fahrzeuge gehören vorrangig städtischen Bediensteten, Ärzten und Pflegepersonal des Krankenhauses.

2.24 Durch eine Bewirtschaftung der Parkpalette wird sie aus Kostengründen von Dauerparkern nicht angenommen.
Folgende Vorschläge wurden von ihm eingebracht:

2.25 Die Parkpalette soll als Tiefgarage ausgebildet werden und deren Dach begrünt.

2.26 Eine bessere Lösung wäre es, den Parkplatz gegenüber dem St. Vinzenz-Hospital an der Papendelle zu intensivieren:

2.27 Die Bewirtschaftung aufzugeben; denn seit der Einführung wird der Parkplatz nur noch zu 50 % ausgelastet.

2.28 Diesen Parkplatz auszubauen und eine zweite Ebene einzurichten.

2.27 Vorstellbar sei auch die Einrichtung eines Parkplatzes am Marientor, an der Südseite der Kremerstraße/Plessingstraße, oder

2.28 das Grundstück der Deutschen Aral AG an der Ecke Grünstraße/Realschulstraße/Kremerstraße zu erwerben und hier einen Parkplatz anzulegen.

2.29 Er fragte an, ob zukünftig Fahrzeuge aus Richtung Innenstadt kommend nach links in die Musfeldstraße einbiegen können.

2.3 Frau Sprewitz, Grünstraße 47

Sie sprach sich gegen die Errichtung der Parkpalette aus.

2.31 Sie vermag in einem solchen Bauwerk keine Verbesserung des Wohnumfeldes zu erkennen.

2.32 Sie fragt an, ob die Grünstraße auch zukünftig Einbahnstraße bleibt?

2.4 Herr Hofferek, Von-der-Mark-Straße 73, Architekt des Kettlerheim e.V.

Er sprach sich gegen die Errichtung der Parkpalette aus.

2.41 Er sieht darin eine Beeinträchtigung und Wertminderung des Grundstückes, die Parkpalette kommt bis auf 6,0 m an das Grundstück heran.

2.42 Er erwartet eine Höhe der Parkpalette von 2,5 m - 3,0 m an der Gottfried-Könzgen-Straße. Somit werden die Erdgeschoßfenster einer möglichen Wohnbebauung überragt.

2.43 Dadurch, daß die Parkpalette vom Kindergarten an der Papendelle weg nach Südosten gedrückt wird, tritt eine Begünstigung dieses Grundstückes zu Ungunsten des Grundstückes Kettlerheim e.V. ein.

2.5 Herr Kretschmer, Shell-Tankstelle an der Musfeldstraße

Er sprach sich gegen die Errichtung der Parkpalette aus.

2.51 Mit der Parkpalette wird die nördliche Musfeldstraße abgehängt und damit die Zufahrt aus dieser Richtung zu seiner Tankstelle unterbunden.

Dadurch sieht er sich in seiner Existenz bedroht.

2.52 Wie wird der Verkehrsfluß zukünftig sein?

3. Beantwortung der Bedenken und Anregungen

3.1 Frau Ardelt

zu 2.11 und 2.41

Die zu planende Wohnbebauung muß nicht zwingend an der Gottfried-Könzgen-Straße vorgesehen werden, sondern kann nach Nordosten Abstand nehmen, zumal die Himmelsrichtung (Südwesten) eine vorgelegerte Grünanpflanzung wünschenswert erscheinen läßt.

zu 2.12 und 2.42

Die Parkpalette erhält versetzte Geschosse. Die untere Ebene zur Gottfried-Könzgen-Straße liegt etwa bei -1,0 m, die darüberliegende Ebene erreicht voraussichtlich ihre Oberkante bei + 1,50 m. Dahinzu kommt noch die notwendige Berüstung von etwa 0,8 - 0,9 m.

zu 2.22

Es ist vorgesehen die Parkpalette zur Gottfried-Könzgen-Straße hin einzugrünen und Bäume anzupflanzen.

zu 2.27

Einen Parkplatz südlich der Kremerstraße/Plessingstraße, im Bereich Marientor anzulegen macht wenig Sinn, denn die Kremerstraße ist eine breite und massive Zäsur, daß es unwahrscheinlich ist, daß ein Parkplatz an dieser Stelle angenommen wird.

zu 2.28

Das Grundstück der Deutschen Aral AG steht nicht zum Verkauf und kann somit nicht von der Stadt überplant werden.

3.2 Dr. Ing. Joeppen

3.21 zur Notwendigkeit der Parkpalette:

Durch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes wurden im Dellplatzbereich etwa 90 PST verdrängt. Weitere 270 PST werden durch geplante Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes entfallen, so daß im Bereich zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz, Friedrich-Wilhelm-Straße, Düsseldorfer Straße, Kremerstraße, Plessingstraße und Steinsche Gasse insgesamt etwa 360 PST entfallen. Das Hortenparkhaus hat noch eine freie Kapazität von etwa 100 PST. Der Fehlbedarf soll mit der geplanten Parkpalette abgedeckt werden.

3.22 zum Standort:

Der Standort ist insofern günstig, als das Grundstück unmittelbar an einer Einfallstraße zur Innenstadt gelegen ist und die Zufahrt von hier aus, ohne Belastung des Wohnbereiches erfolgen kann.

3.23 Maßnahmen:

3.231 Einführung des "Bevorzugten Anwohnerparkens" (BAP)

3.232 Die Parkpalette soll vorrangig die Autos von Berufspendlern aufnehmen.

3.233 Anreize zum Umstieg auf andere Verkehrsmittel (Bahn, Bus, Rad usw.), zusätzlich Verbesserung des öffentlichen Personenverkehrs.

3.24 Beantwortung von Bedenken und Anregungen:

zu 2.21

Erst eine dichte Busch- und Baumanpflanzung mit einer Tiefe von 50,0 m erreicht meßbare Schallschutzwerte. Das Buschwerk auf dem Grundstück hat somit nur optischen Wert.

zu 2.22 und 2.25

Eine Parkpalette ist durchsichtig, kostengünstig und besser durchlüftet. Sie wird von Verkehrsteilnehmern eher angenommen als geschlossene Bauwerke, weil man sich sicherer fühlt und die Anlage übersichtlicher ist.

zu 2.23

Durch die Einführung des "bevorzugten Anwohnerparkens" werden zwangsläufig Dauerparker verdrängt werden.

zu 2.24

Berufspendlern soll im Rahmen der Bewirtschaftung ein akzeptables Angebot gemacht werden um einen Anreiz zu geben, die Parkpalette anzunehmen.

zu 2.26

Die aufstehenden großen Bäume schließen einen weiteren Ausbau, z. B. eine zweite Ebene aus. Auch wäre ein solcher Ausbau nicht erstrebenswert, weil dann der Parkverkehr durch den Wohnbereich geführt werden muß.

zu 2.29

Ein Linksabbiegen in die Musfeldstraße ist nicht möglich. Die Anfahrt erfolgt über die Steinsche Gasse, Marientor, Stahlhochstraße und Plessingstraße.

zu 2.31

Die Parkpalette ermöglicht erst eine Verbesserung des Wohnumfeldes.

zu 2.32

Es ist geplant die Grünstraße zukünftig in zwei Richtungen zu befahren. Lediglich der untere Bereich soll Einbahnstraße bleiben. Eine Entscheidung fällt aber erst im Zusammenhang der Planung zur Wohnumfeldverbesserung.

zu 2.43

Um den alten Baumbestand auf dem Gelände südlich des Kindergartens zu erhalten, wurde die Parkpalette nach Südosten gerückt.

zu 2.51 und 2.52

Durch die Schließung des nördlichen Teils der Musfeldstraße ist keine Änderung des Verkehrsaufkommens zu der südlichen Musfeldstraße zu erwarten. Der Verkehrsfluß wird sich zur Steinschen Gasse orientieren müssen und dann über die Plessingstraße in die südliche Musfeldstraße fließen.

Wink