

Gek. 1. 1. 1968
Bau. 1. 1. 1968
vom 24. 12. 1967 bis 12. 12. 1967 (D. 1. 768 A)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 768 A - Großenbaum - für einen Bereich zwischen
Großenbaumer Allee und Bundesbahn von der geplanten Querspange - südlich
des Hauses Großenbaumer Allee 121 - bis in Höhe der Straße "Walderbenweg"

Gliederung der Begründung

Vorbemerkung

1. Allgemeines

1.1 Einleitung

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

2.21 Ziele zur Stadtentwicklung

2.22 Räumlich-funktionales Nutzungskonzept

2.3 Flächennutzungsplan

2.4 Fachplanungen

2.5 Umlegungsgebiet

3. Bürgerbeteiligung

4. Ziele für den Planbereich

4.1 Verkehr

4.2 Bebauung

4.3 Ver- und Entsorgung

4.4 Wasserwirtschaft

4.5 Altlasten

4.6 Immissionsschutz

4.7 Grün- bzw. Baumbestand

4.8 Grundsätze für soziale Maßnahmen

5. Nutzungsalternativen für den Planbereich

6. Kostenschätzung

7. Textliche Festsetzungen

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9. Vermerk

Vorbemerkung

Der ursprüngliche Bebauungsplan-Entwurf Nr. 768 - Großenbaum - umfaßte den Bereich südlich der Straße "Am Schellberg", zwischen Großenbaumer Allee und Bundesbahn bis in Höhe der Straße "Walderbenweg".

Aufgrund entwässerungswirtschaftlicher Bedenken konnte der Plan in seinem bisherigen Umfang nicht weitergeführt werden.

Um jedoch die planungsrechtliche Voraussetzung für die vordringliche Durchführung der gepl. Querspange zu schaffen, wurde die Aufteilung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 768 in zwei eigenständige Bebauungspläne Nr. 768 A und 768 B erforderlich.

Für den Bebauungsplan Nr. 768 A, der die geplante Querspange sowie den bisherigen Bereich südlich der Querspange umfaßt, treffen die entwässerungswirtschaftlichen Bedenken nicht zu, so daß dieser Plan entsprechend fortgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 768 B umfaßt den Bereich nördlich der geplanten Querspange und kann erst zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt werden.

Eingehende Erläuterungen zur Entwässerungsproblematik siehe unter Rkt. 4.3 der Begründung.

1. Allgemeines

1.1 Einleitung

Im Bereich zwischen Sittardsberger Allee, Altenbrucher Damm und Großenbaumer Allee sollen die Ortsteile Buchholz und Großenbaum einen Anschluß an die geplante Stadtautobahn A 59 erhalten. Die als Zubringer bzw. Zufahrt zur geplanten A 59 und zugleich als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Buchholz und Großenbaum vorgesehene Querspange mündet nach Osten in die Großenbaumer Allee.

Aufgrund dieser Verkehrsplanung sowie infolge der Aufgabe einer bisher geplanten Erweiterung der vorhandenen Versorgungsfläche der Stadtwerke Duisburg nach Norden, ist eine städtebauliche Neuordnung des betreffenden Bereiches erforderlich geworden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

- Direkte Verbindung der Ortsteile Buchholz und Großenbaum über die geplante Querspange (Ausweisung eines Teilabschnittes der Querspange) mit Anschluß an die geplante A 59
- Ausweisung von Mischgebieten u. a. zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Betrieben des "tertiären Sektors" sowie zur planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Bausubstanz

- Ausweisung einer Versorgungsfläche zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Umspannwerkes
- Ausweisung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesbahn

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

- *) ~~Im Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 1. 7. 1966, MBl. NW 1966, Seite 2203, ist das betr. Plangebiet als "Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung" dargestellt.~~

2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

2.21 Ziele zur Stadtentwicklung

Die Ziele zur Stadtentwicklung (STE) wurden aufgestellt, um die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zum STE - Ratsbeschluß vom 25. 3. 1979 - DS 2187/4).

Als spezielle Zielsetzung ist für den Planungsraum das Ziel Nr. 4.2 bedeutsam.

Hier wird folgendes festgelegt:

Die die Lebensqualität der Wohngebiete beeinträchtigenden verkehrsbedingten Immissionen sollen durch entsprechende Maßnahmen gesenkt werden. So sollen - wie in vorliegendem Falle - im Bereich von Bahnstrecken, insbesondere vorbeugende akustische Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Wohnbereiche durch Form und Anordnung der Gebäude, Nutzungsfestlegung der Bauflächen und andere geeignete Maßnahmen vor Lärm, Staub und Gasen bestmöglich geschützt werden.

2.22 Räumlich-funktionales Nutzungskonzept (RFNK)

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in der Gemeinde auf die SSP auszurichten.

- *) Neu: "Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, MBl. NW. 1986, Seite 1172, gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich".

Das RFNK legt für das Stadtgebiet diese SSP fest.
Es wurde vom Rat der Stadt am 27. 10. 1980 beschlossen
(DS 1545/2).

Danach liegt das Bebauungsplangebiet im zugeordneten Siedlungsbereich Großenbaum (ambivalente Zuordnung zum SSP Buchholz/Huckingen bzw. zum SSP Stadtmitte).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den räumlichen Zielen der Stadtentwicklung.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Damit sind die Planungsziele dieses Bebauungsplanes mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt.

2.4 Fachplanungen

Die Aussagen der städtischen Fachplanungen, wie z. B. Schulentwicklungsplan, Bedarfsplan für Begegnungsstätten für ältere Bürger, Kindertagesstättenbedarfsplan, Kindergartenbedarfsplan, Kinderspielplatzbedarfsplan, Sportstättenleitplan sind in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - soweit erforderlich - berücksichtigt.
Die einzelnen in diesem Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen sind im Abschnitt 4. dieser Begründung näher erläutert.

2.5 Umlegungsgebiet

Der Umlegungsausschuß hat aufgrund der Anordnung des Rates der Stadt vom 23. 3. 1964 am 3. 6. 1969 für einen Teilbereich des seit dem 25. 8. 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 445 das Umlegungsverfahren rechtskräftig eingeleitet.

Dieser Bebauungsplan soll teilweise durch den vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 768 A aufgehoben werden, so daß das Umlegungsverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 768 A fortzuführen ist.

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz und zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW wurde am 30. 6. 1983 durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt handelte es sich jedoch noch um den ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 768 - Großenbaum -, der - wie bereits in der **Vorbemerkung** der Begründung angemerkt - in die Bebauungspläne Nr. 768 A und 768 B aufgeteilt wurde.

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Eine Niederschrift über die Bürgerbeteiligung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sowie mit den nachträglich eingereichten Schreiben, die der Niederschrift beigelegt sind, wurden folgende Wünsche und Vorstellungen, die den jetzigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 768 A betreffen, geäußert:

- a) Aufgabe des östl. Teilstückes der gepl. Querspange zwischen Bundesbahnstrecke und Großenbaumer Allee und Führung des Verkehrs zur gepl. Anschlußstelle A 59/Altenbrucher Damm bzw. Anschlußstelle A 59/Sittardsberger Allee über vorhandene Straßen.
- b) Verschwenkung der gepl. Querspange nach Süden bis in Höhe der Straße "Walderbenweg" und Bildung einer Kreuzung Walderbenweg/gepl. Querspange/Großenbaumer Allee.
- c) Befürchtung negativer Auswirkungen (Lärm- und Abgasimmissionen) durch die Einmündung der Querspange im Bereich des Wohnparks und des Kinderspielplatzes.

- Stadtwerke Duisburg -

- d) Abzutretendes Straßenland müßte durch gleichwertige Grundstücke ersetzt werden.
- e) Grundbuchliche Sicherung von dinglichen Leitungsrechten und Ausführungsvorschriften für Versorgungsleitungen.
- f) Im Bereich der Versorgungsfläche - Umspannwerk - südlich der gepl. Querspange ist ein Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot!) ausgewiesen. Wer übernimmt die Herrichtung und die Kosten hierfür?

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

zu a):

Der Anregung, das östliche Teilstück der gepl. Querspange aufzugeben und den Verkehr über vorhandene Straßen zur gepl. Anschlußstelle A 59/Altenbrucher Damm bzw. Anschlußstelle A 59/Sittardsberger Allee zu führen, wird nicht gefolgt, da

- bei Aufgabe dieses Teilstückes der Ziel- und Quellverkehr aus dem Bereich nördlich der Saarner Straße die geplante Anschlußstelle A 59/Altenbrucher Damm über die Großenbaumer Allee, die Brückenrampe Altenbrucher Damm und die Erschließungsstraße des neuen Gewerbegebietes westlich der Bundesbahnstrecke nicht annehmen wird. Er würde weiter über innerstädtische Straßen (Großenbaumer Allee, Lindenstraße und Sittardsberger Allee) zur Anschlußstelle A 59/Sittardsberger Allee fließen, weil dies die kürzere bzw. bequemere Strecke wäre.

- bei Aufgabe dieses Teilstückes auch der Durchgangsverkehr weiterhin die innerstädtischen Straßen Großenbaumer Allee, Lindenstraße und Sittardsberger Allee belasten würde und hierdurch wiederum die Bewohner entlang der v.g. dicht bebauten Straßen unnötigem Verkehrslärm ausgesetzt würden.
- möglichst viel Kfz-Verkehr aus dem Ortsteil Großenbaum auf kürzestem Wege auf die mit Lärmschutz versehene anbaufreie A 59 geführt werden soll und
- deshalb das gesamte "Verkehrskonzept A 59/Querspange" insbesondere für die Ortsteile Buchholz und Großenbaum eine verkehrsplanerisch sinnvolle und notwendige Lösung darstellt.

Die ursprünglich vorgesehene südliche Auf- und Abfahrtsrampe zur A 59 an der Sittardsberger Allee konnte wegen der dichten Folge von Anschlußstellen im Zuge der A 59 und der damit verbundenen verkehrstechnischen Probleme nicht beibehalten werden.

Zu b):

Die von den Bürgern vorgeschlagene Verschwenkung der Querspange läßt keinerlei Vorteile erkennen. Zwar würde für die Bewohner im Bereich des Hochhauses Großenbaumer Allee 120 eine geringfügige Minderung des zu erwartenden Verkehrslärms eintreten, gleichzeitig jedoch würde die Wohnbevölkerung im alternativ vorgeschlagenen Kreuzungsbereich entsprechend mehr durch Verkehrslärm belastet werden. Es würde also nur eine Verlagerung der zusätzlichen geringen Lärmbelastung stattfinden.

Demgegenüber würden sich bei der vorgeschlagenen Verschwenkung folgernde Nachteile ergeben:

Verkehrstechnische und verkehrsplanerische Probleme:

- Eine Trassierung zum Walderbenweg wäre aufgrund der einzuhaltenden Entwicklungslänge nur mit kleinen Radien möglich.
- Durch die Führung der Straße in Tieflage mit wechselnden, aufeinanderfolgenden engen Kurven würde die Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse) erheblich gemindert.
- Die Leistungsfähigkeit einer Kreuzung ist geringer als die einer T-Einmündung (Bei der vorliegenden Planung sind auch die sich ergebenden Abstände der T-Einmündungen verkehrstechnisch vertretbar).
- Eine Kreuzung ist nicht so übersichtlich, wie eine T-Einmündung. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer ist geringer.

Beeinträchtigung des Umspannwerkes

- Die Realisierung der vorgeschlagenen Verschwenkung würde einen erheblichen Eingriff in die Versorgungsfläche der Stadtwerke AG bedeuten.
- Der Anschnitt der Versorgungsfläche würde bewirken, daß das Umspannwerk nicht mehr im erforderlichen Umfange zu betreiben ist.
- Bedingt durch die Führung der Querspange in Tieflage würde der umfangreiche Kabelkanal (vom Umspannwerk zur Großenbaumer Allee) mit Hoch-, Mittel- und Niederspannungsleitungen durchtrennt. Dadurch würden aufwendige mit erheblichem Kostenaufwand verbundene Kabelumlegungen erforderlich werden.
- Ein Neubau des Umspannwerkes an anderer Stelle wäre notwendig, jedoch aufgrund der hohen Verlagerungskosten unvertretbar!
- Auf die im Bebauungsplan ausgewiesene Größenordnung der Versorgungsfläche kann daher nicht verzichtet werden.

Gebäudeabbruch

- Im vorgeschlagenen Einmündungsbereich Großenbaumer Allee/Walderbenweg müßten die Gebäude Großenbaumer Allee Nr. 93-95 (Wohnhaus/Gaststätte) abgebrochen werden. Dies würde zusätzlich einen erheblichen Kostenaufwand bedeuten.

Aus den vorgenannten Gründen hinsichtlich der Verkehrssituation, der Beeinträchtigung des Umspannwerkes und des zusätzlichen Gebäudeabbruches kann der angeregten Verschwenkung nicht gefolgt werden.

Die vorliegende Planung hat diese Nachteile nicht und soll daher weiterverfolgt werden.

Zu c):

- Lärmimmission

Die erhöhte Störwirkung durch eine signalgesteuerte Einmündung liegt in einem Geräuschpegelbereich von 1 bis 3 dB(A) je nach Entfernung zum Schnittpunkt beider Straßen (siehe Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Die zu erwartende Steigerung der Geräuschbelastung ist nicht wesentlich, da diese Pegelerhöhung für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist.

So sind auch für den Kinderspielplatz keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Außerdem ist bereits ein kleiner Wall mit einer dicht bewachsenen Hecke vorhanden.

Eine zusätzliche Gefahrenquelle, insbesondere für den Kinderspielplatz, entsteht nicht. Vielmehr wird durch die Einmündung der Querspange in die Großenbaumer Allee ein signalgeschützter Überweg angelegt, der das gefahrlose Überqueren der Straße ermöglicht.

- Abgasimmission -

Im Leerlauf und bei geringer Belastung des Motors verringert sich die Bleiemission. Es treten aber höhere Kohlenmonoxyd (CO)-Konzentrationen im Abgas auf. Diese vermehrte CO-Konzentration ist aber bei den geringen Wartezeiten an der Signalanlage nicht meßbar. Die Grenzwerte für CO von 10 mg/m³ für Langzeiteinwirkungen nach der technischen Anleitung Luft werden nicht erreicht. Eine Unzumutbarkeit oder gar gesundheitliche Schädigung sind nicht zu erwarten.

Zu d):

Grundstücksregelungen werden innerhalb des Umlegungsverfahrens getroffen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu e):

Die grundbuchliche Sicherung von dinglichen Leitungsrechten sowie Ausführungsbestimmungen für Versorgungsleitungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

Zu f):

Entsprechend dem Verursacherprinzip ist der Träger der Versorgungsanlage für die Herrichtung und Kosten des Pflanzstreifens zuständig. Die südliche Hälfte des Pflanzstreifens ist bereits seit einigen Jahren vorhanden.

4. Ziele für den Planbereich

4.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Großenbaumer Allee (L 436) an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt von der L 436 aus über die geplante Querspange Altenbrucher Damm mit der Anschlußstelle DU-Großenbaum an die A 59. Durch diese Querspange werden außerdem die Ortsteile DU-Buchholz und DU-Großenbaum direkt miteinander verbunden (siehe Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 768 A).

Der westlich der Bundesbahn liegende Teil der Querspange ist durch den Bebauungsplan Nr. 814 planungsrechtlich gesichert.

Anmerkung:

Das Verkehrskonzept - A 59/Querspange - wurde bereits mit Dringlichkeitsbeschluß vom 1. 6. 1978 in einer gesonderten Vorlage (DS 5346/1) beschlossen (Ratsbeschluß vom 28. 8. 1978).

Die Problematik dieser o. a. Vorlage befaßte sich mit mehreren Alternativen der geplanten Verbindungsstraße (Querspange) zwischen Altenbrucher Damm und der Großenbaumer Allee mit Anschluß an die geplante A 59.

Bei der insbesondere aus verkehrstechnischen Gründen ausgewählten Alternative boten sich vorrangig zwei Varianten an:

Variante A (Tieflage)

Anschluß der A 59 an die geplante Verbindungsstraße zwischen Altenbrucher Damm und Großenbaumer Allee mit einer Unterführung der Bundesbahnstrecke.

Variante B (Hochlage)

Anschluß der A 59 an die geplante Verbindungsstraße mit einer Überführung des Bundesbahngeländes.

Diese beiden Varianten unterscheiden sich wiederum im wesentlichen durch die Tief- bzw. Hochlage im Brückenbereich der DB und somit in ihrem optischen Erscheinungsbild sowie bei den Kosten.

Trotz der höheren Kosten gegenüber der Hochlage (Variante B - ca. 2,1 Mio.-) ist aus folgenden Gründen und durch o. a. Ratsbeschluß der Tieflage (Variante A - ca. 5,8 Mio -) der Vorzug gegeben worden:

- a) Der bis zu einer Höhe von 9,0 m in Erscheinung tretende Damm zwischen der Bundesbahnstrecke und der Großenbaumer Allee kann in städtebaulicher Hinsicht nicht vertreten werden.
- b) Bei der Dammlage ist für die angrenzende vorhandene und geplante Wohnbebauung eine stärkere Lärmbelästigung zu erwarten.
- c) Zur Erreichung der zulässigen Längsneigung müßte die Einmündung in die Großenbaumer Allee gegenüber der Tieflage um ca. 125 m nach Norden verschoben werden. Dadurch wird die zukünftige Nutzung und Erschließung der angrenzenden Bereiche beeinträchtigt (siehe hierzu Übersichtsplan zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 768 A).

Die von den Bürgern im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgeschlagenen alternativen Verkehrslösungen sind unter Punkt 3.2 dieser Begründung behandelt.

Die dort dargestellte Abwägung hat das Ergebnis, daß dem vorliegenden "Verkehrskonzept A 59/Querspange" weiterhin der Vorrang vor den von den Bürgern vorgeschlagenen Verkehrslösungen eingeräumt wird.

Innere Erschließung

Die Zuwegung zum südlich der gepl. Querspange gelegenen Umspannwerk und dem Wohngebäude Großenbaumer Allee 95 A bis C soll in Ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die S-Bahn (Linie S 1) an der Haltestelle Bahnhof Großenbaum angeschlossen. Die Erschließung durch Buslinien erfolgt an den Haltestellen Eibenweg, Am Krähenhorst und Kastanienstraße.

4.2 Bebauung

Die im Bereich des Bebauungsplanes teilweise vorhandene Bebauung entspricht dem Charakter einer typischen Mischgebietsnutzung, die sich auf der Westseite der Großenbaumer Allee nach Norden und insbesondere nach Süden weiter fortsetzt. In Anpassung an diese vorhandene Nutzung sollen die Flächen entlang der Großenbaumer Allee im Bebauungsplan als Mischgebiete ausgewiesen werden. Hierdurch soll zum einen die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert werden und zum anderen noch bebaubare Flächen insbesondere für die Unterbringung von strukturergänzenden "nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben" und "Betrieben aus dem tertiären Sektor" zur Verfügung gestellt werden.

Gerade im Süden des Stadtgebietes besteht ein Mangel an gemischten Bauflächen für eine entsprechende gewerbliche Nutzung.

Innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes nördl. der Zufahrt zur Versorgungsfläche besteht auf dem Flurstück Nr. 123 eine geschlossene Gehölzpflanzung.

Diese als "Zwischennutzung" eingebrachte Pflanzung soll zur vorrangigen Bebauung dieses Grundstückes aufgegeben werden.

Siehe hierzu die entsprechende Abwägung unter Pkt. 4.7 der Begründung!

Durch entsprechende textliche Festsetzung sind in den ausgewiesenen MI-Gebieten im Bereich der I-geschossigen überbaubaren Flächen Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungseinschränkung wird mit dem städtebaulichen Ziel, hier vorrangig nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe anzusiedeln, begründet.

4.3 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung -

Die Wasserversorgung ist durch öffentliche Einrichtungen sichergestellt.

- Energieversorgung -

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

- Abwasserbeseitigung -

In dem von der Planung betroffenen Ortsbereich ist das vorhandene Kanalsystem in erheblichen Maße überlastet. Aus diesem Grunde wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seitens des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Düsseldorf (STAWA) erhebliche entwässerungswirtschaftliche Bedenken gegen den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 768 vorgebracht.

Die Bedenken richten sich gegen die geplante Neubebauung, die ohne entsprechende Sanierungsmaßnahmen der Kanalisation nicht durchführbar ist.

Die Fortsetzung des gesamten Planverfahrens könnte nur dann erfolgen, wenn entsprechende Sanierungsmaßnahmen im Bebauungsplan nach § 9 a Bundesbaugesetz - Sicherung der Infrastruktur - festgesetzt würden. Durch eine solche Fesetzung (sog. "Infrastruktursperre") könnte eine ordnungsgemäße Entwässerung der geplanten baulichen Anlagen planungsrechtlich sichergestellt werden. Das Bundesbaugesetz schreibt jedoch eine Höchstgeltungsdauer für entsprechende Infrastruktursperren vor, um die tatsächliche Verwirklichung des Bebauungsplanes bzw. der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen - hier der Entwässerungsanlagen - zu gewährleisten.

Da die notwendige umfangreiche Kanalsanierung aber aus finanziellen Gründen innerhalb der vorgeschriebenen Frist nicht gesichert werden kann, kann die Planung in dem bisherigen Umfang zur Zeit nicht weitergeführt werden.

Da der Bebauungsplan jedoch die planungsrechtliche Voraussetzung für die vordringliche Durchführung der geplanten Querspange bildet, wurde die Teilung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 768 erforderlich.

Für den Planbereich des vorliegenden neuen Bebauungsplanes Nr. 768 A treffen die genannten entwässerungswirtschaftlichen Bedenken und somit die Anwendung einer Infrastruktursperre nicht zu, da

- die gepl. Querspange nachweislich nach Westen hin entwässert wird und somit keinen Anschluß an das überlastete Kanalnetz erfolgt und
- es sich bei der Ausweisung der "Versorgungsfläche" sowie der "Mischgebiete" im wesentlichen um die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung handelt.

Die Entwässerung ist bzw. wird für den Planbereich dieses Bebauungsplanes somit durch öffentliche Einrichtungen gesichert.

Für den Bereich nördlich der geplanten Querspange kann der neue Bebauungsplan Nr. 768 B erst dann weitergeführt werden, wenn die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung der in diesem Planbereich vorgesehenen baulichen Anlagen absehbar ist.

- Versorgungsfläche/Umspannwerk -

Im Bereich des Bebauungsplanes ist eine "Versorgungsfläche - Umspannwerk -" ausgewiesen. Die entsprechenden Anlagen sind bereits vorhanden.

Zur Abschirmung des angrenzenden Mischgebietes gegenüber diesen Versorgungsanlagen ist ein Pflanzstreifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Im südöstlichen Bereich der Versorgungsanlage besteht eine ca. 10 Jahre alte Gehölzpflanzung, die für den südlichen Teil des festgesetzten Pflanzstreifens genutzt werden kann.

(Zur bestehenden Gehölzpflanzung siehe auch unter Pkt. 4.7 der Begründung).

4.4 Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete oder Deichschutzzräume werden nicht vorgenommen.

Auf der südlichen Seite der gepl. Querspange, im Bereich der Versorgungsfläche - Umspannwerk -, befindet sich ein Grundwassermeßbrunnen, der auch in Zukunft erhalten werden muß.

Abgrabungen sind im Planbereich weder geplant noch vorhanden. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

4.5 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Altlasten.

4.6 Immissionsschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Mischgebiete sowie eine Versorgungsfläche ausgewiesen. In den überbaubaren Flächen ist eine III-geschossige Bebauung zulässig und teilweise bereits vorhanden.

Die Lärmsituation wird bestimmt durch die Bundesbahnstrecke Düsseldorf - Duisburg, die Großenbaumer Allee und die geplanten Querspange. Anhand der vorhandenen Meßwerte aus den Lärmkarten und der zu erwartenden Lärmbelastung durch die Querspange wurde die Lärmsituation prognostiziert.

In einer Entfernung von 65 m zur nächsten Gleisachse der Bundesbahn ist tagsüber ein Mittelungspegel von 71 dB(A) festzustellen. In der Nachtzeit reduziert sich der Geräuschpegel um ca. 6 dB(A) auf 65 dB(A).

Durch die Erhöhung der Zugfrequenzen, insbesondere durch den S-Bahn-Betrieb, wird der Mittelungspegel mit

$L_m = 72 \text{ dB(A)}$ tagsüber

$L_m = 66 \text{ dB(A)}$ nachts

in 65 m Entfernung zur nächsten Gleisachse angenommen.

An den Gebäudefronten der Häuser Großenbaumer Allee, die zur Bundesbahnstrecke weisen, sind somit Geräuschpegel von etwa 69 dB(A) tagsüber und 63 dB(A) nachts festzustellen.

Die Gebäudefronten zur Großenbaumer Allee sind durch die Verkehrsbelastung einem Mittelungspegel von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) in der Nachtzeit ausgesetzt.

Die gepl. Querspange verläuft im Einschnitt und ist nur im Bereich der Einmündung Großenbaumer Allee lärmäßig wahrzunehmen, da der Schienenverkehr die Lärmbelastung weitgehend bestimmt. Zum Schutze der Wohn- und Schlafruhe sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Entlang der Bundesbahnstrecke ist eine schallabsorbierende Wand, mit einer Höhe von 3,0 m über Schienenoberkante, festgesetzt

Unter Berücksichtigung der Dämmwirkung durch die Schallschutzwand werden an den Rückfronten der Wohngebäude entlang der Großenbaumer Allee (zur DB-Strecke weisende Fenster) folgende Mittelungspegel in dB(A) erreicht:

	Tag	/	Nacht
ohne Lärmschutzwand =	69		63
mit Lärmschutzwand =	61		55

Schutzmaßnahmen in Form von Wall oder Wand sind aus städtebaulichen Belangen im Bereich der Großenbaumer Allee nicht vertretbar.

Es verbleiben nur passive Schutzmaßnahmen, da die Bebauung im wesentlichen vorhanden ist. Bei dieser Geräuschbelastung sind nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" nach Tafel 3 Fenster der Schallschutzklasse 2 festzusetzen.

Fenster der Schallschutzklasse 2 sind u. a. Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung. Nicht schutzbedürftig sind Badezimmer, Toiletten, Flure und Treppenhäuser.

+)

4.61 Kosten für den Lärmschutz

Es besteht z. Z. keine gesetzliche Möglichkeit, die Bundesbahn als Verursacher zu den Kosten für die Lärmschutzanlage heranzuziehen.

Demnach müssen die Kosten für den Lärmschutz durch Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BBauG (Bundesbaugesetz) erhoben werden, wobei 10 % der Kosten durch die Stadt zu tragen sind.

Die Restkosten (90 %) werden auf die durch die aktive Lärmschutzanlage begünstigten Grundstückseigentümer verteilt.

Die Ermittlung und die Verteilung der Kosten auf den Kreis der Begünstigten wird in einer vom Rat der Stadt zu genehmigenden Einzelsatzung geregelt.

+) - Lärmimmissionen durch das Umspannwerk -

Das Umspannwerk der Stadtwerke Duisburg besteht aus einem geschlossenen, schalldichten Gebäude. Daher können keine Geräusche emittiert werden, die zu Störwirkungen in der Nachbarschaft führen.

4.7 Grün- bzw. Baumbestand

- Vorhandene Gehölzpflanzung -

Im südöstlichen Bereich der Versorgungsfläche (Flurstück Nr. 125) sowie im südlichen Bereich des angrenzend ausgewiesenen Mi-Gebietes (Flurstück Nr. 123) besteht eine geschlossene Gehölzpflanzung, die im Jahre 1975 als "Zwischennutzung" eingebracht wurde.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung soll dieser Pflanzbestand, bis auf einen Teil im Bereich der Versorgungsfläche, der im Bebauungsplan als Schutzpflanzung festgesetzt ist, nicht erhalten bleiben, da

- es sich bei dieser relativ jungen Pflanzung nur um eine vorübergehende "Zwischennutzung" auf einer Reservefläche für Versorgungsanlagen sowie für eine Mischgebietsbebauung der Stadtwerke Duisburg AG (im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 445 entsprechend ausgewiesen!) handelt,
- sich das von der Großenbaumer Allee erschlossene Flurstück Nr. 123 aufgrund seiner Lage zwischen Bahn und Straße für eine Bebauung geradezu anbietet und somit auch weiterhin der Ausweisung als Mischgebiet der Vorrang gegeben wird,
- gerade im Duisburger Süden ein Bedarf an Mischgebieten, insbesondere zur Unterbringung kleinerer Gewerbebetriebe, besteht,
- auf die im Bebauungsplan ausgewiesene Größenordnung der Versorgungsfläche seitens der Stadtwerke Duisburg AG nicht verzichtet werden kann,
- eine anderweitige Nutzung dieses Pflanzbestandes z. B. als Grünfläche oder Forstfläche aus städtebaulichen und funktionalen Gründen in dieser Lage nicht sinnvoll ist.

~~*) Um den Verlust der Gehölzpflanzung in einem vertretbaren Maße auszugleichen, wurde aufgrund einer Auflage der Unteren Forstbehörde der im Bereich der Versorgungsfläche festgesetzte Pflanzstreifen in seiner Breite von bisher 10 m auf 20 m verdoppelt.~~

Bei der Verwirklichung des restlichen gepl. Pflanzstreifens ist vorgesehen, in Abstimmung zwischen dem zuständigen Fachamt der Stadt Duisburg und den Stadtwerken AG, evtl. Umpflanzungsmöglichkeiten aus dem aufzubehaltenden Bestand in den Pflanzstreifen zu prüfen.

- Baumbestand -

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

Entlang der Großenbaumer Allee sind zahlreiche Straßenbäume vorhanden.

*) Neu: "Um den Verlust der Gehölzpflanzung annähernd auszugleichen, soll im nördlich angrenzenden Bebauungsplan-Entwurf Nr. 768 B - Großenbaum - entlang des hier geplanten und zu bepflanzenden Lärmschutzwalles zusätzlich eine ca. 2.400 qm große Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen werden."

Im Bereich der Einmündung der Querspange in die Großenbaumer Allee sind von der geplanten Straßenführung mehrere Bäume betroffen, wobei drei Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, gefällt werden müssen. Die restlichen fünf jungen Bäume können verpflanzt werden.

Dies ist aufgrund der vorrangigen Verkehrsplanung unumgänglich und zugleich vertretbar.

Für die entfallenden Bäume ist jedoch als Ersatz die Verpflanzung von Bäumen in den Gehsteigen des Einmündungsbereiches der Querspange sowie in den Böschungsbereichen der Querspange vorgesehen.

4.8 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die bei der Verwirklichung der Planung zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen werden durch die angeordnete Umlegung geregelt.

Sollte aus unvorhergesehenen Gründen die angeordnete Umlegung nicht zum Tragen kommen, so finden hier die §§ 13 a und 39 h Bundesbaugesetz Anwendung.

5. Nutzungsalternativen für den Planbereich

Aufgrund der unter Punkt 2 dieser Begründung aufgeführten "Vorgaben und Bindungen", der vorgegebenen "übergeordneten Verkehrsplanung" und der "bestehenden Situation" im Bereich des Plangebietes ergab sich, bis auf die untersuchten Verkehrsalternativen (siehe hierzu Pkt. 4.1 der Begründung), keine grundsätzliche Nutzungsalternative.

6. Kostenschätzung

6.1 Die der Gemeinde durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

6.11 Grunderwerb	530.000,-- DM
6.12 Straßenbau	
- Querspange	700.000,-- DM
- Anteil an der erforderlichen Grundwasserwanne (östlich der DB-Brücke)	24.400.000,-- DM

- Pumpwerk südöstlich der DB-Brücke einschließlich Druckrohr und Ableitung	345.000,-- DM
- Verkehrslenkung (Lichtsig- nalanlage Einmündung Großen- baumer Allée)	126.000,-- DM
6.13 Lärmschutz	225.000,-- DM
Gesamtsumme:	6.326.000,-- DM

6.2 Rückeinnahmen und Zuschüsse

6.21 Straßenbau

- Querspange (80 % Zuschüsse)	560.000,-- DM
- Grundwasserwanne (80 % Zuschüsse)	3.520.000,-- DM
- Pumpwerk (80 % Zuschüsse)	276.000,-- DM
- Verkehrslenkung (80 % Zuschüsse)	101.000,-- DM

6.22 Lärmschutz	180.000,-- DM
-----------------	---------------

Summe:	4.637.000,-- DM
--------	-----------------

6.3 Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 6.1 dargestellt sind, ist gemäß § 9 (8) BBauG nachstehernde Maßnahme alsbald zur Verwirklichung vorgesehen:

6.31 Grunderwerb	530.000,-- DM
6.32 gepl. Querspange	700.000,-- DM

Für diese Maßnahme kann der städtische Kostenanteil im Rahmen des verfügbaren Haushaltsansatzes erwartet werden.

7. Textliche Festsetzungen

Siehe Bebauungsplan

8. Örtliche Bauvorschriften gesonderte Satzung nach § 81 Abs. 1, Nr. 1 und 4
der Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Siehe ~~Bebauungsplan.~~

~~8.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften~~

~~Um eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten zu können und um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild in zusammenhängenden Bereichen zu erzielen, wurden im Bebauungsplan Bauvorschriften über Dachform und Dachneigung eingearbeitet.~~

~~Die Vorschriften über die Einfriedigungen sind erforderlich, um zum einen die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit nicht einzuengen und zum anderen um ein einheitliches Straßenbild zu erzielen.~~

9. Vermerke

Siehe Bebauungsplan.

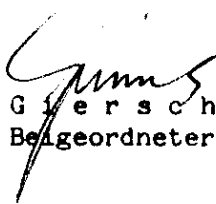
Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 768 A - Großenbaum -.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 11. August 1986



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung


Giersch
Beigeordneter

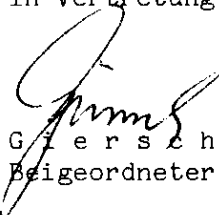
Die Änderung der Absichtsbegründung und die Übernahme dieser Begründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde vom Rat der Stadt am 13. 7. 1987 beschlossen. Der Plan und diese Begründung haben in der Zeit vom 01. 09. 1986 bis 01. 10. 1986 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 14. August 1987



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung


Giersch
Beigeordneter

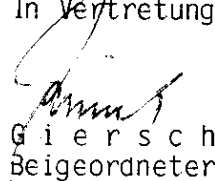
Diese Begründung wurde durch Ratsbeschluß vom 25. Januar 1988 geändert und ergänzt. (Punkt 4.6 hinsichtlich der Aussage zur Geräuschentwicklung des Umspannwerkes, Änderung unter Punkt 8 und Streichung des Punktes 8.1).

Duisburg, den 29. Januar 1988



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung


Giersch
Beigeordneter

Satzung

der Stadt Duisburg über örtliche Bauvorschriften für einen Bereich zwischen Großenbaumer Allee und Bundesbahn, von der geplanten Querspange - südlich des Hauses Großenbaumer Allee 121 - bis in Höhe der Straße "Walderbenweg" vom 11.03.1988

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25. Januar 1988 die nachfolgende Satzung beschlossen.

Die Satzung beruht auf:

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. 1984 S. 475), geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1987 (GV. NW. S. 342) und

§ 81 (1) Nr. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419).

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für einen Bereich zwischen Großenbaumer Allee und Bundesbahn, von der geplanten Querspange - südlich der Hauses Großenbaumer Allee 121 - bis in Höhe der Straße "Walderbenweg"

(2) Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 768 A - Großenbaum -.

Er ist im beigefügten Übersichtsplan sowie im Anlageplan, der aus einem Exemplar des o. g. Bebauungsplanes besteht, mit einer gestrichelten Linie umrandet.

Diese Pläne sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Ziel der Satzung

Ziel der Satzung ist es, durch die örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Einfügen von Neubauvorhaben in die Umgebung sicherzustellen und hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Durch die vorgeschriebene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung soll ein geschlossener Gesamteindruck erzielt und die Neubebauung in die vorhandene Baustruktur der Umgebung integriert werden.

Die Vorschriften über die Einfriedigungen sind erforderlich, um zum einen die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit nicht einzuengen und zum anderen um ein einheitliches Straßenbild zu erzielen.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform/Dachneigung

Innerhalb des zwingend III-geschossig bebaubaren MI-Gebietes entlang der Großenbaumer Allee zwischen der geplanten Querspange und der Zufahrt zur Versorgungsfläche sind nur Satteldächer (SD) mit einer Deichneigung von 30° zulässig.

Innerhalb des zwingend III-geschossig bebaubaren MI-Gebietes südlich der Zufahrt zur Versorgungsfläche sind nur Satteldächer (SD) zulässig. Dachform und Dachneigung sind im Anlageplan eingearbeitet.

2. Firstrichtung

Innerhalb der zwingend III-geschossig bebaubaren MI-Gebiete entlang der Großenbaumer Allee ist für Gebäude die im Anlageplan dargestellte Firstrichtung vorgeschrieben.

3. Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen nur entlang oder hinter der zur öffentlichen Verkehrsfläche weisenden Baugrenze errichtet werden.

Sofern Lagerplätze von der Straße her sichtbar angelegt werden sollen, ist die Errichtung einer Einfriedigungsmauer in einer Höhe von 2.0 m zwingend.

Ausgenommen von dieser Vorschrift bleibt der Bereich der geplanten Querspange.

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung richten sich nach den §§ 68 Abs. 1 und 3 sowie 81 Abs. 5 BauO NW.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften des § 3 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW.

§ 6 Auslegung

Die Satzung liegt ständig während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Duisburg, Stadthaus, Friedrich-Albert-Lange-Platz 7, 4100 Duisburg 1, Zimmer 415 sowie im Dienstgebäude Am Buchenbaum 8 - 12, 4100 Duisburg 1, Zimmer 202, zu jedermanns Einsicht aus.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Vorstehende Satzung der Stadt Duisburg über örtliche Bauvorschriften für einen Bereich zwischen Großenbaumer Allee und Bundesbahn, von der geplanten Querspange - südlich des Hauses Großenbaumer Allee 121 - bis in Höhe der Straße "Walderbenweg" vom 11.03.1988 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW kann gemäß § 4 Abs. 6 Satz 1 GO NW gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden. Dies gilt nicht bei fehlender vorgeschriebener Genehmigung, bei nicht ordnungsgemäßer Bekanntmachung, bei vorheriger Beanstandung des Ratsbeschlusses durch den Oberstadtdirektor oder bei vorheriger Rüge eines Form oder Verfahrensmangels gegenüber der Gemeinde, wenn dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden ist, die den Mangel ergibt.

Duisburg, den 11.03.1988


K r i n g
Oberbürgermeister



Legende:

- SD Satteldach gemäß
§ 3 Abs. 1 der Satzung
- 30° Dachneigung gemäß
§ 3 Abs. 1 der Satzung
- ↔ Firstrichtung gemäß
§ 3 Abs. 2 der Satzung

Duisburg, den 11.03.1988

Oberbürgermeister

ANLAGEPLAN

zur Satzung über die örtlichen
Bauvorschriften vom 11.03.1988

Stadtplanungsamt, DU im Nov. 1987

