

Gebäudeverfügung der
Hochschule für Technik und
von 15.12.1993 2.12.02 (Dai 780)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 780 - Alt-Hamborn - für den Bereich zwischen Richter-
straße, Harnackstraße, Ostseite des Grundstückes Harnackstraße Nr. 14, Nord-
und Ostseite des Schulgrundstückes an der Parallelstraße, Parallelstraße,
Viktoriastraße, Alleestraße, Reichenberger Straße und Bundesautobahn A 59

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

2.31 Fachpläne

2.311 Schulentwicklungsplan

2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

2.4 Flächennutzungsplanung

2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3. Bürgerbeteiligung

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

4. Zieldefinition

4.1 Allgemeines

4.2 Baugebiete

4.21 Besondere städtebauliche Gründe für die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahlen

4.3 Spielhallen

4.31 Allgemeines

4.32 Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen

4.33 Abwägung

4.34 Auflistung der vorhandenen Spielhallen

4.4 Grünflächen

4.41 Baumbestand

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf

4.6 Verkehr

4.7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

5. Alternativen
6. Grundsätze für soziale Maßnahmen
7. Immissionsschutz
 - 7.1 Schallschutzvorkehrungen
8. Richtfunkstrecke
9. Ver- und Entsorgung
10. Altablagerungen/Altstandorte
11. Sonstiges
12. Kosten

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung sowie Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten ist (sog. Spielhallen) im MK-Gebiet nur ausnahmsweise zuzulassen.

Gleichzeitig wird eine Anpassung der im Planbereich gelegenen Baugebiete an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, MBl NW 1986, S. 1172 gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Wohnsiedlungsbereich.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) Bundesbaugesetz (BBauG) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (siehe hierzu Ziffer 2.41).

2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um das die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zur Stadtentwicklung - Ratsbeschluß vom 26.03.1979, DS 2187/4).

Für den Bebauungsplanbereich sind folgende spezielle Zielaussagen bedeutsam:

Die Versorgung für die Bewohner Duisburgs wie auch für die Bewohner der Region mit Gütern und Diensten soll durch ein mehrstufiges Zentralsystem sichergestellt werden (Ziel 14). Dieses mehrstufige Zentralsystem soll den Einwohnern sowohl die Vorteile der wohngebietsnahen wie der zentralen Versorgung sichern.

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

Das räumlich-funktionale Nutzungskonzept für die Stadt Duisburg (RFNK) mit den festgelegten SSP wurde vom Rat der Stadt am

27.10.1980 beschlossen. Danach liegt das Bebauungsplangebiet im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes Hamborn.

Das RFNK sagt zur Zentrenstruktur folgendes aus:

"Der SSP Hamborn hat die Funktion eines Nebenzentrums. Das Zentrum ist 2-polig mit zwei ausgedehnten räumlich getrennten Kernbereichen Marxloh und Hamborn.

Die öffentlichen Einrichtungen haben ihren Standort im Teilbereich Hamborn. Hier liegen relativ nahe zusammen Rathaus (Bezirksamt), Bezirksgesundheitsamt, Bezirksbibliothek, Einrichtungen der Weiterbildung (Forum), Finanzamt Hamborn, Amtsgericht und Post sowie Einrichtungen des Einzelhandels bis zum spezialisierten Warenangebot. Nördlich des Kernbereiches liegen Schulzentrum, Sporthalle, Hallenbad und Mehrzweckhalle.

Der SSP Hamborn hat durch die Funktion als Nebenzentrum mit mittlerem Bedeutungsüberschuß unter den Siedlungsschwerpunkten des Duisburger Nordens eine Vorrangstellung. Die Struktur des 2-poligen Kerns muß auch in Zukunft erhalten bleiben, da die vorhandene Zäsur zwischen Marxloh und Alt-Hamborn städtebaulich nicht überbrückbar ist.

Durch Veränderung im Straßennetz werden die Geschäftsbereiche in den beiden Kernen an Attraktivität gewinnen. Jedoch muß betont werden, daß unbedingt auch private Aktivitäten zur Stützung und zur Arrondierung der Zentren notwendig sind, um den derzeitigen Stand zu halten. Die vorgesehen städtebaulichen Maßnahmen dienen dazu, neben der Verbesserung der Wohnqualität gleichzeitig auch Arbeitsplatzangebote im tertiären Sektor zu verbessern."

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den räumlichen Zielen zur Stadtentwicklung.

2.31 Fachpläne

2.311 Schulentwicklungsplan

Für das Gebiet besteht der Schulentwicklungsplan als eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung. Hierzu wird auf Ziffer 4.5 hingewiesen.

2.322 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung. Der Bereich Alt-Hamborn rangiert nach dem Kinderspielplatz-Bedarfsplan an 4. Stelle der Prioritätenliste. Hierzu wird auf Ziffer 4.4 hingewiesen.

2.4 Flächennutzungsplanung

2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 780 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt, so daß die Planungsziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 2 a (2) BBauG - zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen - wurde am 26.03.1987 durchgeführt. 5 Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil.

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Ein Bericht über diese Beteiligung ist als Anlage beigelegt.

3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

Eine Auswertung ist nicht erforderlich, da keine Wünsche und Vorstellungen vorgebracht bzw. schriftlich eingereicht wurden.

4. Zieldefinition

4.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan-Bereich liegt in dem vom Rat der Stadt am 25.06.1984 beschlossenen Konzept zur erhaltenden Stadterneuerung Alt-Hamborn/Obermarxloh. Die in diesem Konzept aufgezeigten Planziele wurden bei der Planung mit zugrunde gelegt.

Zwischen Reichenberger Straße und Hamborner Altmarkt soll der vorhandene Fußgängerbereich Jägerstraße als solcher ausgewiesen werden. Mit dem Fußgängerbereich soll die Einkaufsbedeutung in diesem zentralen Bereich gefördert werden und eine attraktive Zone für die umliegenden Wohngebiete erhalten bleiben.

4.2 Baugebiete

Die im Planbereich gelegenen Baugebiete sind entsprechend ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) bzw. Kerngebiete (MK) ausgewiesen. In den MK-Gebieten sind ab dem 2. Obergeschoß gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sonstige Wohnungen zulässig. Die in der 40,0 m Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 59 vorhandene Bebauung wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Dieser Festlegung der Baugrenzen, die im wesentlichen dem Bestandsschutz der bestehenden Bebauung dient, hat der Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Autobahnamt Krefeld - zugestimmt.

Bedingt durch die bestehende dichte und als erhaltenswert zu bezeichnende Bausubstanz wurden

für das WA-Gebiet an der Harnackstraße und das MI-Gebiet an der Alleestraße höhere Werte für die Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie für die MK-Gebiete auf der Westseite des Hamborner Altmarktes im Bereich Ecke Jägerstraße/Hamborner Altmarkt und zwischen Jägerstraße und Alleestraße höhere Werte für die Geschoßflächenzahlen

festgesetzt, als sie nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig sind.

4.21 Besondere städtebauliche Gründe für die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen:

Das Bebauungsplangebiet - Geschäftszentrum Altmarkt/Jägerstraße -, daß überwiegend eine Kerngebietsnutzung aufweist, gehört zum Siedlungsschwerpunkt Hamborn, und zwar zum Kernbereich Alt-Hamborn. In diesem Kernbereich dominiert das Einzelhandelsangebot mit zwei größeren Kaufhäusern. Das Geschäftszentrum hat eine wichtige Funktion und soll durch Neubautätigkeit - Ansiedlung von Mantelbevölkerung - gestärkt werden.

Die planungsrechtliche Festsetzung der bestehenden Verdichtung ist vertretbar und gerechtfertigt, da

- dies, dem von der Gemeinde aufgestellten räumlich-funktionalen Ordnungskonzept und der gemeindlichen Entwicklungsplanung entspricht und es sich hier um den Einkaufsbereich - Fußgängerzone Alt-Hamborn - mit hoher Einwohnerdichte handelt;
- dies durch die besonders leistungsfähigen Infrastrukturen gerechtfertigt ist;
- eine verdichtete Bebauung dem angestrebten Zentrengefüge Alt-Hamborn entspricht und eine grundlegende Neuplanung in diesem Gebiet im Hinblick auf die Finanzkraft der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht in Betracht kommt, das Gebiet aber ohne jede Planung sich in städtebaulicher Qualität verschlechtern würde und dies sowohl der Bevölkerung als auch den Eigentümern gegenüber nicht zu vertreten ist;
- negative Auswirkungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet ist;
- ausreichend große Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Spiel-, Sport-, Grün- und Waldflächen in gut erreichbarer Nähe zur Verfügung stehen bzw. geplant sind und somit den Freizeitbedürfnissen der Wohnbevölkerung Rechnung getragen wird;
- eine optimale Anbindung des Bereiches an den öffentlichen Personennahverkehr und an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz vorhanden ist;

- sonstige öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen.

4.3 Spielhallen

4.31 Allgemeines

In der Stadt Duisburg, besonders im Bezirks Hamborn, ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen. Zur Zeit befinden sich in diesem Bezirk bereits 35 Spielhallen, davon 6 in Alt-Hamborn (siehe hierzu Ziffer 4.34). Eine Zulassung weiterer Betriebe dieser Art würde den Gebietscharakter des Kerngebietes Alt-Hamborn erheblich stören.

Aus diesem Grunde soll die Zulässigkeit von Spielhallen geregelt werden, um unerwünschte Entwicklungen und Massierungen derartiger Einrichtungen zu vermeiden.

4.32 Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen.

Um das weitere Eindringen von Spielhallen in das Gefüge des Kernbereiches Alt-Hamborn zu verhindern, sind Einschränkungen dringend erforderlich, und zwar sowohl in bezug auf eine gesunde Entwicklung des Kernbereiches als auch in bezug auf die Auswirkungen solcher Negativangebote auf seine Attraktivität.

Ziel ist es, Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten ist (sog. Spielhallen) nur ausnahmsweise zuzulassen, da die bereits vorhandenen Spielhallen nach Anzahl und Lage über das dem Gebietscharakter und dessen Funktionsfähigkeit angemessene Maß hinausgehen.

Durch eine zu befürchtende Häufung von Vergnügungsstätten der aufgeführten Art, aber auch durch eine unangemessene Überrepräsentation solcher Vergnügungsstätten wird die Funktionsfähigkeit des Kernbereiches Alt-Hamborn beeinträchtigt.

Die Verweil- und Aufenthaltsdauer im Kernbereich wird durch unangemessenen Besatz mit Spielhallen und den damit verbundenen Einzug bestimmter Bevölkerungsgruppen und das anschließende Fernbleiben anderer Bevölkerungsgruppen erheblich verringert. Das bedeutet in letzter Konsequenz den indirekten eingeleiteten Entzug der Kernbenutzung gegenüber Teilen der Einwohnerschaft, die gleichwohl gemeinschaftliche Kostenträger aller öffentlicher Vorgaben und Einrichtungen im Stadtkern sind.

Aus den vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründen soll im Text dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden, daß in den MK-Gebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen, von denen die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen wie von Spielhallen sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet

ist, gemäß § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Die bereits vorhandenen Spielhallen werden wegen der Grundsätze der Bestandskraft für genehmigte Bauvorhaben von dieser Planung nicht berührt. Die Ausnahmeregelung wurde gewählt, da es nicht zu vertreten ist, Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Kerngebiet Alt-Hamborn gänzlich auszuschließen. Ein derartiger Ausschluß würde ein generelles Verbot einer Nutzung sein, die nach der Bau-nutzungsverordnung ausdrücklich dem Kerngebiet zugewiesen wurde. Daß bereits mehrere Spielhallen vorhanden sind, ist hierfür unerheblich, da bei Aufgabe dieser Nutzung eine erneute Zulassung bei generellem Ausschluß von Spielhallen im Bebauungsplan nicht möglich wäre. Der Bestand an Spielhallen wird jedoch ein wichtiges Kriterium dafür sein, ob aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit neue Spielhallen genehmigt werden.

4.33 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im Kerngebiet Alt-Hamborn Spielhallen nur ausnahmsweise zuzulassen

Vorrang gegenüber

einer uneingeschränkten Zulässigkeit dieser Einrichtungen gegeben, da

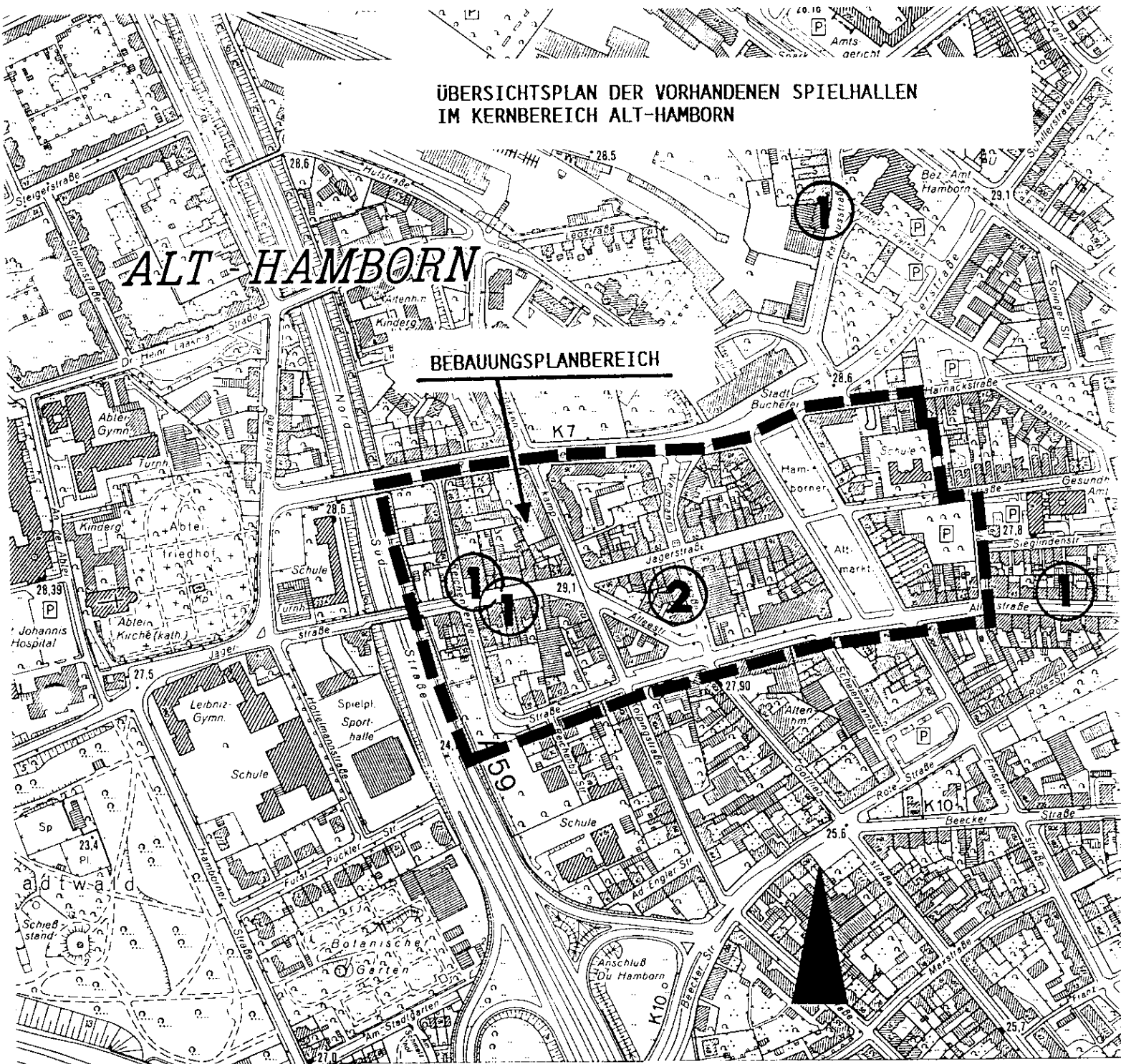
- somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Funktionsfähigkeit des Kernbereiches Alt-Hamborn gewährleistet wird;
- dies den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht;
- den Eigentümern der gewerblich genutzten Grundstücke eine Einschränkung der Nutzung ihrer Gebäude durch die Einrichtung von Spielhallen zugemutet werden kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt und gerade diese Nutzungsmöglichkeit durch das Einschränken der Nutzung mit Spielhallen auf Dauer gesichert wird und somit auch den Interessen der Eigentümer insgesamt entspricht.

4.34 Auflistung der vorhandenen Spielhallen (Stand September 1991)

<u>Straße</u>	<u>Haus-Nr.</u>	<u>Anzahl</u>
Jägerstraße	41	1
Jägerstraße	46	1
Alleestraße	53	1
Rathausstraße	14	1
Weidmannstraße	7	2
Spielhallen insgesamt		6

Die Standorte sind im u. a. Plan dargestellt.

Im übrigen Bereich des Bezirks Hamborn befinden sich noch weitere 29 Spielhallen.



② ANZAHL DER
SPIELHALLEN

M. 1. : 5 000
STADTPLANUNGSAMT DUISBURG
IM MÄRZ 1992

4.4 Grünflächen

Ausreichend große Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Spiel-, Sport-, Grün- und Waldflächen stehen in gut erreichbarer Nähe zur Verfügung bzw. sind geplant.

Entlang der Lärmschutzwand soll auf den privaten und öffentlichen Grundstücken eine Pflanzung (Sträucher und kletternde Gehölze) angelegt und unterhalten werden. Soweit rückwärtige Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen und an die Fläche für den Gemeinbedarf grenzen, ist vorgesehen, diese Grundstücksmauern mit rankenden Gehölzen zu bepflanzen.

Die Stellplätze und die öffentlichen Parkplätze an der Reichenberger Straße und Parallelstraße/Viktoriastraße sollen innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden.

4.41 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Das ehemalige Schulgebäude an der Parallelstraße wird seit 1978 schulisch nicht mehr genutzt. Nach der Schulentwicklung ist eine Änderung dieser Situation auch nicht mehr zu erwarten. In dem Gebäude sind seit der Aufgabe als Schulgebäude eine Außenstelle der Volkshochschule und eine Außenstelle der Niederrheinischen Musikhochschule untergebracht. Entsprechend dieser Nutzung wurde das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

4.6 Verkehr

Individualverkehr

Der Bereich des Bebauungsplanes ist mit den Bundesautobahnen A 42 (in Ost-West-Richtung) und A 59 (in Nord-Süd-Richtung) an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Diese Verknüpfung ist mit den Anschlußstellen Duisburg-Neumühl (A 42) und Duisburg-Hamborn (A 59) gegeben.

Die 40,0 m Anbauverbotszone und die 100,0 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 (1 und 2) Bundesfernstraßengesetz sind nachrichtlich eingetragen.

Der Planbereich wird über die Richter- und Schreckerstraße zur Duisburger Straße (B 8) an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die Straßen innerhalb des Planbereiches dienen der kleinräumigen Erschließung.

Im Rahmen des gebietsbezogenen Programmes zur Wohnumfeldverbesserung Alt-Hamborn sind die Erschließungsstraßen weitgehend verkehrsberuhigt worden.

Parken

Parkplätze sind auf dem Hamborner Altmarkt, an der Reichenberger Straße und Parallel-/Viktoriastraße vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten sind innerhalb der Straßen gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflußbereich der geplanten Stadtbahnstrecke 2 - Dinslaken - Duisburg - Düsseldorf - mit dem Bahnhof Alt-Hamborn. Die derzeit noch in der Duisburger Straße verkehrende Straßenbahn soll später durch die Stadtbahn ersetzt werden.

Der Planbereich wird mit den Buslinien 905 (Walsum-Hamborn-Beeckerwerth) mit den Haltestellen Altmarkt und Jägerstraße, 908 (Bruckhausen-Hamborn-Neumühl), 910 (Obermeiderich-Hamborn-Meiderich) und 935 (Oberhausen-Sterkrade-Hamborn-Oberhausen-Meiderich) mit der Haltestelle Altmarkt an das ÖPNV-Netz angebunden.

4.7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedigungen
- b) der Bepflanzung von Stellplatz- und öffentlichen Parkplatzflächen
- c) der Anpflanzung entlang der Lärmschutzwand und Grundstücksmauern sowie
- d) der Anlagen zur Außenwerbung

sind erforderlich, da

Zu a)

- durch die Festsetzung der Zaunhöhen und der Transparenz der Zäune die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden sollen;
- die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen eingegrünt werden sollen;

Zu b)

- die Bepflanzung von Stellplatz- und öffentlichen Parkplatzflächen zur Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes und aus Umweltschutzgründen angestrebt wird;

Zu c)

- hierdurch eine ökologische Aufwertung des Wohnumfeldes erreicht werden soll

Zu d)

- hiermit eine störende Häufung von Werbeanlagen und eine Verunstaltung des Straßenbildes vermieden wird.

5. Alternativen

Alternativ-Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Grundsätze für soziale Maßnahmen nach § 13 a (1) BBauG sind daher nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutzvorkehrungen

Entlang der Bundesautobahn A 59 sind zum Schutz der angrenzenden Bebauung Lärmschutzwände vorhanden. Darüber hinaus sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Bereich der Richterstraße sind nach den Lärmkarten der Stadt Duisburg vor den Gebäuden tagsüber ein Mittelungspegel von ca. 74 dB(A) und in der Nachtzeit von 64 dB(A) festzustellen.

An den Häusern der Reichenberger Straße wird tagsüber ein Mittelungspegel von 69 dB(A) erreicht. In der Nachtzeit verringert sich der Geräuschpegel an der Reichenberger Straße um etwa 9 bis 11 dB(A) auf ca. 59 dB(A).

Auf der Harnackstraße, vor den Gebäuden, ist ein Mittelungspegel von 68/57 dB(A) (Tag/Nacht) gemessen worden.

Im Einflußbereich des Verkehrs- und Marktlärms des Altmarktes ist ein MK-Gebiet ausgewiesen worden. Hier werden die Orientierungspegel von 65/55 dB(A) geringfügig überschritten.

Die Orientierungspegel nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau werden auch für WA-Gebiete von 55/45 dB(A) (Tag/Nacht) überschritten.

Bauliche Schallschutzvorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BBauG sind daher erforderlich.

Aktive Schutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden können aus städtebaulichen und konstruktiven Gesichtspunkten nicht durchgeführt werden.

Um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, müssen im WA-Gebiet alle Außenbauteile

der zur Richterstraße weisenden Wohngebäudefronten mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37,5 dB(A)

und der

zur Harnackstraße und Reichenberger Straße weisenden Wohngebäudefronten mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32,5 dB(A)

erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

Im MK-Gebiet sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten.

8. Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet verläuft eine, dem überörtlichen Fernspreckverkehr dienende Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 200 m breiten Zone darf die Höhe baulicher Anlagen (einschließlich Aufbauten, Antennen etc.) 120,00 m über NN nicht überschreiten.

9. Ver- und Entsorgung

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist auf die Leitungstrassen Rücksicht zu nehmen. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Compactstationen) sind, soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien, Grundwassermeßstellen oder Pegel sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen. Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt. Die Abwässer der Bauflächen und der Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

Vor Ansiedlung müssen Gewerbebetriebe ihre evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in der Verbandskläranlage der Emschergenossenschaft mit der Emschergenossenschaft abstimmen.

10. Altablagerungen/Altstandorte

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Meßtischblätter (Topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926/Maßstab 1 : 5.000 und der stereoskopischen Luftbilder) sowie weiteren Unterlagen mit relevanten Altablagerungen nicht zu rechnen.

Für den Planbereich wurden verschiedene Flächen, auf denen altlastenrelevante Gewerbe unterhalten werden, nachrichtlich erfaßt. Da für diese unter den Bezeichnungen AS 1267, AS 1297 und AS 1311 im Altlastenkataster der Stadt Duisburg geführten Bereiche keine Bauabsicht besteht und darüber hinaus im Zusammenhang mit diesen Hinweise auf unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nicht vorliegen, stehen diese Gewerbestandorte den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die betreffenden Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB gekennzeichnet, so daß sichergestellt ist, daß auch bei einer später beabsichtigten baulichen Nutzung bzw. Veränderung die relevanten Wirkungspfade berücksichtigt werden.

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 - Institut für Abfall, Wasser und Altlasten - 32-6* - unverzüglich zu informieren.

11. Sonstiges

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

12. Kosten

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

Grunderwerb	5.000,00 DM
-------------	-------------

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Die vorgenannte Maßnahme ist nicht alsbald zur Verwirklichung vorgesehen.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 780 - Alt-Hamborn -. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Satz 1 Baugesetzbuch wurde am 27.09.1993 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die Begründung (Stand August 1987) hat in der Zeit vom 23.11.1987 bis einschließlich 23.12.1987 öffentlich ausgelegen.

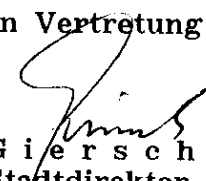
Die Begründung (Stand Januar 1989) hat in der Zeit vom 03.04.1989 bis einschließlich 05.05.1989 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung (Stand August 1992) hat in der Zeit vom 04.01.1993 bis einschließlich 08.02.1993 öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 18. Okt. 1993

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung


Giersch
Stadtdirektor



Anlage 1

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 780 - Alt-Hamborn -

Textliche Festsetzungen

- I. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:
- a) In den MK-Gebieten des Bebauungsplanes sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen, von denen die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen wie von Spielhallen sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gemäß § 1 (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - b) Im MK-Gebiet sind ab dem 2. Obergeschoß gemäß § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO sonstige Wohnungen zulässig.
 - c) Gemäß § 21 a (5) BauNVO erhöht sich die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.
- II. Festsetzungen gemäß § 9 (2) Bundesbaugesetz (BBauG)
- Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 200,00 m breiten Zone - Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost - darf die Höhe baulicher Anlagen (einschl. Aufbauten, Antennen usw.) 120,0 m über NN nicht überschreiten.
- III. Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen am Bau gemäß § 9 (1) 24 BBauG:
- Um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, müssen im WA-Gebiet alle Außenbauteile
- der zur Richterstraße weisenden Wohngebäudefronten mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37,5 dB(A)
 - und der
 - zur Harnackstraße und Reichenberger Straße weisenden Wohngebäudefronten mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32,5 dB(A)
- erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

- a) Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen im WA-Gebiet ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- b) Soweit entlang der öffentlichen Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, dürfen Einfriedigungen auf diesen Flächen nicht errichtet werden.
- c) Die Stellplätze und die öffentlichen Parkplätze an der Reichenberger Straße und Parallelstraße/Viktoriastraße sind innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.
- d) Entlang der Lärmschutzwand ist auf den privaten und öffentlichen Grundstücken eine Pflanzung (Sträucher und kletternde Gehölze) anzulegen und zu unterhalten.
- e) Soweit rückwärtige Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen und an die Fläche für den Gemeinbedarf grenzen sind Grundstücksmauern mit rankenden Gehölzen zu bepflanzen.
- f) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im MI- und MK-Gebiet entlang der öffentlichen Straßen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden. Hierunter fallen nicht Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.

Hinweis

- a) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. 11. 1987 in der jeweils geltenden Fassung.
- b) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist auf die Leitungstrassen Rücksicht zu nehmen.
- c) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.
- d) Vor Ansiedlung müssen Gewerbebetriebe ihre evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in der Verbandskläranlage der Emschergenossenschaft mit der Emschergenossenschaft abstimmen.

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um

a) die Fluchtlinienpläne

Nr. 62 und 73 für den Hamborner Altmarkt, Parallelstraße, Jägerstraße, Weidmannstraße, Kolpingstraße, Reichenberger Straße und Alleestraße vom 19. 8. 1904 (teilweise)

Nr. 81 für die Reichenberger Straße vom 19. 1. 1924 (teilweise)

Nr. 259 und 259 a für die Forststraße (heute Weidmannstraße) vom 20. 7. 1934 und vom 4. 2. 1931 (ganz)

b) die Durchführungspläne

Nr. 20 I für die Richterstraße, Harnackstraße, Weidmannstraße, Im Birken-
kamp und Reichenberger Straße vom 14. 5. 1956 (teilweise)

Nr. 116 für das Gebiet zwischen Parallelstraße, Viktoriastraße, Allee-
straße und Hamborner Altmarkt vom 18. 12. 1961 (ganz)

Nr. 204 für das Gebiet zwischen Alleestraße, Fürst-Pückler-Straße (heute Reichenberger Straße) und Kolpingstraße vom 17. 12. 1956 (ganz)

c) die Bebauungspläne

Nr. 20 I 1. Änderung vom 10. 8. 1963 (teilweise)
(bisher Durchführungsplan Nr. 20 I)

Nr. 333/58 A Betr.: Nord-Süd-Straße im Teilgebiet Jägerstraße, Kolping-
Blatt 1 straÙe, Reichenberger Straße vom 25. 5. 1963
 (teilweise)

Nr. 461 für den Teilbereich zwischen Alleestraße, Weidmannstraße, Jägerstraße und Hamborner Altmarkt vom 10. 5. 1967 (ganz)

N i e d e r s c h r i f t

über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz (BBauG) zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 780 - Alt-Hamborn - am 26. 3. 1987 in der Zeit von 15.10 Uhr - 15.20 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Hamborn, Zimmer 101, Duisburger Straße 130. Außer den Mitgliedern der Bezirksvertretung Hamborn nahmen 5 Bürger an der Anhörung teil.

Zu Beginn der Veranstaltung eröffnete die Vorsitzende der Bezirksvertretung Hamborn, Frau Bezirksvorsteherin Riederer, die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung Hamborn, begrüßte die Anwesenden und dankte für das Interesse, das sie durch ihr Erscheinen zeigen würden. Mit dem Hinweis, daß in dieser Sitzung der Bebauungsplan-Entwurf der Bürgerschaft vorgestellt werde und die Bürger bei dieser öffentlichen Anhörung die Möglichkeit haben, hier frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zu äußern, gab Frau Riederer den Sitzungsablauf bekannt. Sodann erteilte sie Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt das Wort zur Erläuterung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Anhand des Planentwurfes referierte Herr Hoffmann eingehend über Ziele und Zwecke der Planung. Dabei führte er aus, daß zwischen Reichenberger Straße und Hamborner Altmarkt der vorhandene Fußgängerbereich als solcher festgesetzt und die im Bebauungsplan gelegene Bebauung planungsrechtlich gesichert werden solle. Die vorgesehenen Baustufen und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke entsprechen der tatsächlichen örtlichen Gegebenheit. Die bereits vorhandene Dichte, die über dem in der Baunutzungsverordnung angegebenen üblichen Höchstwert liege, sei jedoch im Zentrum Hamborn zu vertreten und begründbar. Herr Hoffmann sagte weiter, daß in der Stadt Duisburg, besonders im Bezirk Hamborn, eine Häufung von Spielhallen festzustellen sei. Zur Zeit befinden sich in diesem Bezirk bereits 37 Spielhallen, davon 11 in Alt-Hamborn. Eine Zulassung weiterer Betriebe dieser Art würde den Gebietscharakter des Kerngebietes Alt-Hamborn erheblich stören. Aus diesem Grunde solle die Zulässigkeit von Spielhallen geregelt werden, um unerwünschte Entwicklungen und Massierungen derartiger Einrichtungen zu vermeiden. Deshalb sei im Text des Bebauungsplanes festgesetzt worden, daß im MK-Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten - Spielhallen - nicht zulässig seien. Die bereits vorhandenen würden wegen der Grundsätze der Bestandskraft für genehmigte Bauvorhaben von dieser Planung nicht berührt. Abschließend wies er auf die Parkplätze am Hamborner Altmarkt und auf die an der Reichenberger und Parallelstraße hin und sagte dazu, daß mit diesem Parkplatzangebot der Stellplatzbedarf für den Einkaufsbereich Alt-Hamborn ausreichend abgedeckt sei.

Sodann bat Frau Riederer die anwesenden Bürger, Fragen zu stellen bzw. Wünsche oder Vorstellungen zu äußern.

Fragen, Wünsche und Vorstellungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 780 - Alt-Hamborn - wurden von den anwesenden Bürgern nicht gestellt bzw. geäußert.

