

Gehört zur Verfügung des  
Regierungsmagistrats Düsseldorf  
vom 19.06.1991 A.2.35.2-12.02(Dui 8505)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 850 B - Hamborn -  
für einen Bereich zwischen Duisburger  
Straße, Rathausstraße, Hufstraße, Dr.-  
Heinrich-Laakmann-Straße und Bundesauto-  
bahn A 59

## Vorwort

### 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

##### 2.313 Sportstättenleitplanung

#### 2.4 Flächennutzungsplanung

##### 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### 3. Bürgerbeteiligung

#### 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

#### 3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

### 4. Zieldefinition

#### 4.1 Allgemeines

##### 4.11 Bestand innerhalb des Bebauungsplanes

#### 4.2 Wohnbebauung

#### 4.3 Misch- und Kerngebiete

#### 4.4 Abwägung

#### 4.5 Spielhallen

##### 4.51 Allgemeines

##### 4.52 Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen

4.53 Abwägung

4.54 Auflistung der vorhandenen Spielhallen

4.6 Grünflächen

4.61 Parkanlage

4.62 Sportanlagen

4.63 Kinderspielplätze

4.64 Baumbestand

4.7 Verkehr

4.71 Individualverkehr

4.72 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

4.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

4.9 Denkmalschutz

5. Sozialplan

6. Erhaltung baulicher Anlagen

7. Immissionen

7.1 Immissionssituation

7.2 Schallschutzvorkehrungen

8. Alternativen

9. Bergbau

10. Richtfunkstrecke

11. Ver- und Entsorgung

12. Altablagerungen/Altstandorte

12.1 Sanierungskonzept

12.2 Aufschüttungen

13. Sonstiges

14. Kosten

Anlagen

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweis

Übersichtsplan

## Vorwort

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurden seitens der Verwaltung Voruntersuchungen des Grundwassers und des Bodens durchgeführt, die erste Hinweise auf Belastungen an Schwermetallen und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) ergaben.

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) brachte daraufhin Bedenken gegen den Bebauungsplan vor und bat um Vorlage eines Gutachtens.

Zur Gefährdungsabschätzung dieses Altlastenstandortes - bezogen auf die CKW-Verunreinigungen- unter Einbeziehung einer hygienisch-toxikologischen Bewertung wurde darauf hin ein Gutachten in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Dr. Pickel und den Toxikologen Herrn Prof. Dr. med. F. Selenka von der Ruhr-universität Bochum, mit folgendem Ergebnis erstellt (Zitat der Zusammenfassung):

"Bezüglich Ausmaß und gesundheitliche Bedeutung der nachgewiesenen CKW-Verunreinigungen sowie deren künftigen Nutzung des Bebauungsgebietes sind folgende Feststellungen zu treffen:

- a) - Auf dem Gelände liegt eine alte Verunreinigung durch Chlorkohlenwasserstoffe mit zwei Kontaminationsschwerpunkten vor. Der aus dem Jahre 1968 stammende Unfall mit Trichlorethen wirkt sich nur noch in geringem Umfang südwestlich bis westlich der ehemaligen Schadensstelle aus. Hinzu kommen eine oder mehrere punktuelle Verunreinigungen mit Tetrachlorethen im Bereich der ehemals nordöstlich bzw. östlich gelegenen Gleisanschlüsse.
- b) - Die festgestellten Bodenluftkonzentrationen sind auf CKW-Belastungen des Grundwassers oder auf Fortleitung durch Wegsamkeiten, Kanalbette etc. zurückzuführen.
- c) - In der Bodenluft wurden an den Hauptkontaminationspunkten zwischen ca. 2.000 und ca. 20.000  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  Tetrachlorethen und zwischen ca. 100 und ca. 700  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  Trichlorethen nachgewiesen.
- d) - In der Kellerluft von Gebäuden in der Nähe der Hauptkontaminationspunkte konnten lediglich Werte bestimmt werden, die den in Ballungsgebieten in der Außenluft nachweisbaren Konzentrationen entsprechen. Auch die in einem Fall (ehem. Hoppe-Lager) nachgewiesenen 7,4 bzw. 8  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  Tetrachlorethen liegen im normalen Schwankungsbereich innerstädtischer Außenluftverunreinigungen.
- e) - Eine gesundheitliche Beeinträchtigung der jetzigen und künftigen Bewohner des Gebietes ist demnach durch TRI und PER nicht gegeben.
- f) - An eine Stelle (Hoppe-Lager) wurde in Form des cis-1,2-Dichlorethens ein mikrobielles Abbauprodukt von TRI und PER nachgewiesen. Daß daneben auch das toxikologisch wesentlich bedenklichere Vinylchlorid vorliegt, wurde durch Nachuntersuchungen ausgeschlossen.
- g) - Aus allgemeinen Vorsorgegründen und wegen des Minimierungsgrundsatzes von Umweltverunreinigungen sollen jedoch Maßnahmen zur Verringerung der im Boden vorhandenen CKW-Restbestände ergriffen werden.

- h) - Dazu gehören vor allem eine Vermeidung von Flächenversiegelungen und laufende fachliche Kontrollen bei Tiefbauarbeiten.
- i) - Einer Nutzung des Geländes zum Zweck einer Wohnbebauung steht aufgrund der gegenwärtigen Erkenntnisse aus allgemeinhygienischer und hygienisch-toxikologischer Sicht nichts entgegen."

Daraufhin wurde das StAWA Herten aufgefordert, Stellung zu nehmen.

Das StAWA Herten schließt sich der Meinung des Gutachtens an, bemängelte jedoch, daß keine konkreten Aussagen über die Belastung des Oberbodens vorliegen, so daß in die Stellungnahme zum Bebauungsplan als Auflage die Forderung einfließen wird, daß die Bereiche Kinderspielplatz, Hausgärten und öffentliche Grünflächen der LÖLF-Richtlinie zu entsprechen haben.

Bei der LÖLF-Richtlinie (LÖLF = Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen) handelt es sich um das "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturböden" zur Gefährdungsabschätzung von Altablagerungen und Altstandorten im Hinblick auf eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung, Ausgabe Januar 1988, in dem u. a. Grenzwerte für Schwermetallkonzentrationen aufgeführt sind.

Um konkrete Hinweise über eine mögliche oberflächennahe Bodenbelastung zu erhalten, wurden in Abstimmung mit dem StAWA Herten entsprechende Untersuchungen, durch das Ingenieurbüro für Boden und Umwelt - IBU -, vorgenommen.

Da sich diese Untersuchungen lediglich auf den Bereich des ehem. Schachtes 1/6 erstrecken, teilte das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft mit, daß deren Bedenken hinsichtlich der Altlasten und Altablagerungen für die außerhalb der ehemaligen Schachtanlage liegenden Flächen damit ausgeräumt seien.

Aufgrund dieses Tatbestandes hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19.06.1989

- a) Über die im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Gesamtplan entschieden

sowie

- b) die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 850 in die Verfahren 850 A und 850 B;
- c) den Bebauungsplan Nr. 850 A als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 850 A - Hamborn - ist seit dem 20.12.1989 rechtsverbindlich.

Die o. a. Untersuchungen ergaben, daß nach den gegenwärtigen Erkenntnissen eine Nutzung des Geländes zum Zweck einer Wohnbebauung unter Beachtung folgender Auflagen möglich ist:

- Die Untersuchung von Bodenproben führte zur räumlichen Abgrenzung einer flächenhaften Kontamination durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Im Ganzen handelt es sich um eine Fläche von ca. 140 m x 30 m mit einem geschätzten Volumen von ca. 4.500 cbm.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) soll die PAK-belastete Fläche in ihrer jetzigen Lage verbleiben und mit einer 20 cm starken mineralischen Schicht mit einer anschließenden Kies- und Oberbodenabdeckung in einer Gesamtaufbauhöhe von 1,00 m eingekapselt werden. Dieser Bereich soll eine Drainage erhalten und nach Fertigstellung eingegrünt und bepflanzt werden.

- Für die restlichen im Bebauungsplan gelegenen Flächen soll bei Durchführung von Einzelbauvorhaben eine gutachterliche Begleitung stattfinden, wobei für die Bereiche der hochsensibel genutzten Flächen (Kinderspielfeld, Hausgärten, Grünflächen) Untersuchungen nach den Richtlinien des LÖLF - Mindestuntersuchungsprogramm Kulturböden - durchgeführt werden müssen.
- Die vorstehend genannten Maßnahmen sind in die weitere Planung mit einzu beziehen und als Konzept zur "Sicherung bzw. Sanierung der Altlasten im Bebauungsplanbereich" dem StAWA zur Genehmigung vorzulegen.

Aufgrund der vg. Ausführungen und unter Beachtung der geforderten Maßnahmen hat der Regierungspräsident Düsseldorf und das StAWA Herten seine Bedenken zum Bebauungsplan zurückgezogen.

Das Konzept zur "Sicherung bzw. Sanierung der Altlasten im Bebauungsplanbereich" wurde erstellt und liegt dem StAWA zur Genehmigung vor.

Die Ergebnisse der Gutachten wurden entsprechend berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **\* Ergänzung**

##### **1. Allgemeines**

###### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gelände der aufgegebenen Schachtanlage Friedrich-Thyssen 1/6 überwiegend als Wohnbauflächen und Kerngebiete, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, auszuweisen.

Hierdurch soll das Geschäftszentrum im Siedlungsschwerpunkt Hamborn gestärkt und zugleich dem Bedarf an mehrgeschossigen Mietwohnungsbau sowie Eigentumsbildung bei geringen Grundstücksgrößen Rechnung getragen werden.

Desweiteren soll durch Ausweisung eines Grünzuges von der Hufstraße über das ehem. Schachtgelände 1/6 bis zur Bezirkssportanlage das Wohnumfeld in den angrenzenden Wohnbereichen verbessert werden.

- \* Ergänzung:** Die v. g. Gutachten und das Sanierungskonzept liegen in den Sitzungen vor und können von den Mitgliedern der Beschlußgremien eingesehen werden. Darüber hinaus liegen im Stadtplanungsamt während der Dienstzeit die Gutachten und das Sanierungskonzept zu jedermanns Einsicht vor.

Zugleich sollen Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten ist (sog. Spielhallen), nur ausnahmsweise zugelassen werden, da ein unangemessener Besatz von Spielhallen den Gebietscharakter und die Funktionsfähigkeit des Gebietes erheblich stören würde.

## 2. Vorgaben und Bindungen

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf MBl NW 1986, S. 1172 gehört das Bebauungsplan-Gebiet 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 ist folgende spezielle Ziel-aussage bedeutsam:

Die Versorgung für die Bewohner Duisburgs wie auch für die Bewohner der Region mit Gütern und Diensten soll durch ein mehrstufiges Zentrensystem sichergestellt werden (Ziel 14). Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen aller Art kann als Grundfunktion der innerstädtischen Zentren angesehen werden. Darüber hinaus haben die Zentren aber auch wichtige weitere Funktionen als Orte der Kommunikation, Kultur, Unterhaltung und des Arbeitens (teritiäre Arbeitsstätten).

Neben dem Hauptzentrum (Stadtmitte) bestehen in Duisburg mehrere Nebenzentren.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm-Gesetz 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 (DS 1545/2) beschlossen. Danach liegt das Bebauungsplangebiet im Kernbereich des SSP Hamborn.

Das RFNK führt hierzu folgendes aus:

Der SSP Hamborn hat die Funktion eines Nebenzentrums. Das Zentrum ist zweipolig mit zwei ausgedehnten räumlich getrennten Kernbereichen Hamborn und Marxloh. Die öffentlichen Einrichtungen haben ihren Standort im Teilbereich Hamborn. Hier liegen relativ nahe zusammen Rathaus (Bezirksamt), Bezirksgesundheitsamt, Bezirksbibliothek, Einrichtungen der Weiterbildung (Forum), Finanzamt, Amtsgericht und Post sowie Einrichtungen des Einzelhandels bis zum spezialisierten Warenangebot. Nördlich des Kernbereiches liegen das Schulzentrum, die Sporthalle, das Hallenbad und die Mehrzweckhalle.

Der SSP Hamborn hat durch die Funktion als Nebenzentrum unter den Siedlungsschwerpunkten des Duisburger Nordens eine Vorrangstellung. Entwicklungsziel ist der Bestandserhalt des SSP mit seinen beiden getrennten Zentren. Dazu ist es notwendig, daß neben den Investitionen der öffentlichen Hand auch unbedingt private Aktivitäten zur Stützung und zur Arrondierung der Zentren zu erbringen sind, um den derzeitigen Stand zu halten.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen dienen dazu, neben der Verbesserung der Wohnqualität im SSP gleichzeitig auch die Arbeitsplatzangebote im tertiären Sektor zu verbessern. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Der durch den Bevölkerungszuwachs bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs entsprechende Schulbedarf wird durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt.

### 2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.



Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 850 B grenzt im Kinderspielplatzbedarfsplan an den Spielplatzbereich 2501 Alt-Hamborn B. Dieser Bereich umfaßt das Gebiet Duisburger Straße, Alleestraße, Bundesautobahn A 59, Bundesautobahn A 42, Thyssen Werk Bruckhausen, Bremenstraße, Buschstraße, Hufstraße und Rathausstraße.

In diesem Bereich besteht ein Fehlbedarf von Spielplatzflächen. Mit den im Plangebiet vorgesehenen Kinderspielplätzen wird der Fehlbedarf reduziert. (siehe hierzu Ziffer 4.63).

#### 2.313 Sportstättenleitplanung

Für die Sportplanung im Stadtgebiet ist am 01.02.1982 vom Rat der Stadt der Sportstättenleitplan - Teilentwicklungsplan der Stadt Duisburg - beschlossen worden.

Die im Bebauungsplan-Bereich gelegene Bezirkssportanlage (BSA) Duisburger Straße trägt zur Deckung des Sportstättenbedarfs im Bezirk Hamborn bei:

#### 2.4 Flächennutzungsplanung

##### 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 850 B wurde ~~im Grundsatz~~ aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt, so daß die Planungsziele der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind. ~~Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen im wesentlichen 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 25.11.1982 durchgeführt. Etwa 50 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 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Zu den in der Bürgerbeteiligung geäußerten Wünschen und Vorstellungen der Bürger, die während des Anhörungstermins nicht abschließend behandelt werden konnten oder zu denen eine Prüfung zugesagt wurde, betreffen folgende Punkte:

1. Geplante Verlagerung der Firma Holz-Kübel
2. Vorgesehene Anbindung des Gewerbegebietes über die jetzige Eisenbahnbrücke
3. Verkehrsberuhigung der Hufstraße
4. Zusätzliche Fläche für sportliche Nutzungen (evtl. Tennisplätze)

Zu 1.:

Die Verlagerung der Firma Holz-Kübel an die vorgesehene Stelle nördlich des Gewerbegebietes (Eisen-Kübel) ist gegenstandslos, da diese Firma zwischenzeitlich nach Dinslaken verzogen ist. Die dadurch gewonnene Fläche kann als Grünfläche einer sportlichen Nutzung zugeführt werden entsprechend den vorgebrachten Wünschen unter Punkt 4.

Zu 2.:

Die Brücke bleibt erhalten, falls wirtschaftlich für Fußweg und Sporterschließung vertretbar.

Zu 3.:

Die Hufstraße bleibt erhalten. Keine Mischfläche als Erschließungsstraße, Separationsprinzip.

Zu 4.:

Dem Bürgerwunsch und der Forderung aus der Sicht des Sports nach einer sinnvollen Erweiterung der vorhandenen Sportflächen wird soweit als möglich gefolgt.

#### 4. Zieldefinition

##### 4.1 Allgemeines

Der Rat der Stadt hat am 27.08.1979 das "Städtebauliche Rahmenkonzept III für den Bereich der ehemaligen Schachtanlage Fr. Thyssen 1/6 und Moriangelände im Zentrum von Alt-Hamborn" beschlossen. Die in diesem Konzept aufgeführten Planziele wurden bei der Planung zugrunde gelegt.

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an das im Kernbereich Alt-Hamborn gelegene Geschäftszentrum Altmarkt / Jägerstraße. Mit der weitergehenden Ausweisung von Wohnbauflächen und somit Ansiedlung von Mantelbevölkerung soll dieser zum Siedlungsschwerpunkt Hamborn gehörende Bereich gestärkt werden.

#### 4.11 Bestand innerhalb des Bebauungsplanes

Im Süden des Gebietes liegen:

- a) an der Leostraße fünf kleinere, ehemalige Bergmannshäuser
- b) an der Hufstraße, gegenüber dem Finanzamt, zwei mehrgeschossige Mietwohnhäuser (Steigerhäuser), etwa aus der Zeit um 1910.
- c) an der Einmündung der Hufstraße in die Rathausstraße das Verwaltungsgebäude der Firma Raab-Karcher
- d) Straßenrandbebauung an der Rathausstraße und der Duisburger Straße

Im Norden des Gebietes liegen:

- e) das Thyssengasgebäude, Firmengebäude der Möbelfabrik Unger sowie die umgebaute Sporthalle
- f) der ehemalige, jetzt unter Denkmalschutz stehende Förderturm der Schachtanlage Fr. Thyssen 1/6

Im Westen des Gebietes liegen:

- g) die alte Gaststätte Liesen
- h) an der Hufstraße ein viergeschossiges und mehrere zweigeschossige Wohnhäuser
- i) von der Hufstraße aus erschlossen Lagergebäude der Firma Eisen-Kübel mit je einem Wohn- und Bürohaus
- k) an der Dr.-Heinrich-Laakmann-Straße ein Lager- und Verkaufsgebäude

#### 4.2 Wohnbebauung

Die nördlich der Hufstraße zwischen der Leostraße und dem angrenzenden Mischgebiet gelegenen Flächen sind als reines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise ausgewiesen. Hier besteht die Möglichkeit der Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern sowie auch freistehenden Einfamilienhäusern. Hiermit wird den Wünschen aus der Bevölkerung nach Eigentumsbildung bei geringen Grundstücksgrößen und einer vertretbaren Bebauungsdichte Rechnung getragen.

Die im Plangebiet südlich der Leostraße gelegenen Baugebiete wurden entsprechend ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Der innere, zwischen der vorhandenen Bebauung an der Duisburger Straße und Rathausstraße und dem geplanten Grünzug gelegene Bereich, wurde ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch soll die Wohnraumversorgung besonders für einkommensschwache Familien im Mietwohnungsbau verbessert werden, die sich vor allem durch den Zuzug von Aussiedlern und Zuwanderern nachhaltig verschlechtert hat.

Im Rahmen der gegenwärtig geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1984) können öffentliche Mittel für den Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen - um hier nur einige der wichtigsten Voraussetzungen zu nennen - nur für Projekte bewilligt werden,

- deren Standortqualität im Hinblick auf einen zukunftssicheren Wohnstandard die Voraussetzungen für ein gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
- der Geschößzahl vier Vollgeschosse nicht übersteigt,
- die sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und
- die zu keiner übermäßigen städtebaulichen Verdichtung führen, d.h. ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnfläche zu wohnungsnaher Freifläche und Unterbringung des ruhenden Verkehrs einhalten.

Weiterhin sind zur Steigerung der städtebaulichen Qualität bei Projekten mit mehr als 50 Wohnungen Planungsalternativen in einem Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren zu entwickeln. Für die Realisierung ist die Planungsalternative zu verwenden, die unter stadtstrukturellen, stadtgestalterischen, sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten den höchsten Wohnwert aufweist.

Aufgrund dieser Bestimmungen soll für die einzige und städtebaulich wertvolle im Kernbereich von Alt-Hamborn gelegene Baulandreservefläche ein entsprechendes Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden.

Das Ergebnis dieses Wettbewerbes soll bei der späteren Bebauung Berücksichtigung finden.

#### 4.3 Misch- und Kerngebiete

Die im Planbereich entlang der Bundesautobahn A 59 zwischen der Bezirkssportanlage Duisburger Straße und der Dr.-Heinrich-Laakmann-Straße gelegenen Baugebiete sind entsprechend ihrer vorhandenen bzw. geplanten Nutzung als Mischgebiete (MI) und die Bauflächen entlang der Duisburger Straße, Rathausstraße und Hufstraße als Kerngebiete (MK) ausgewiesen.

Die in der 40,00 m Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 59 vorhandene Bebauung wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Dieser Festlegung der Baugrenzen, die im wesentlichen den Bestandsschutz der bestehenden Bebauung dient, hat der Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Autobahnamt Krefeld - zugestimmt.

Die Fläche an der Duisburger Straße zwischen dem Möbelhaus Unger und dem Thyssengasgebäude ist ebenfalls als MK-Gebiet festgesetzt. Die hier geplante Bebauung trägt zur Stützung und zur Arrondierung des Zentrums Alt-Hamborn wesentlich bei. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen dazu, neben der Verbesserung der Wohnqualität gleichzeitig auch Arbeitsplatzangebote im tertiären Sektor zu verbessern.

In den MK-Gebieten sind ab dem 2. Obergeschoß gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO sonstige Wohnungen zulässig.

#### 4.4 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wurde dem städtebaulichen Ziel, hier eine der Landschaft angepaßte Bebauung auszuweisen,

Vorrang gegenüber

dem ~~Erhalt dieser~~ Flächen und der Nutzung als Grünflächen gegeben, da

- dies dem von der Gemeinde aufgestellten räumlichen Ordnungskonzept und der gemeindlichen Entwicklungsplanung entspricht sowie durch die besonders leistungsfähigen Infrastrukturen gerechtfertigt ist;
- negative Auswirkungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - insbesondere auch aufgrund der durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen - nicht zu erwarten sind;
- für die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen und Mitwohnungsbau ein dringendes öffentliches Interesse besteht. Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, alsbald ca. 50 WE's in Einfamilienhäusern und ca. 200 WE's im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zu errichten,
- durch die anzusiedelnde Mantelbevölkerung die vorhandenen Zentren weiter gestützt werden;
- eine optimale Anbindung des Bereiches an den öffentlichen Personennahverkehr und an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz vorhanden 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;

- die geplanten öffentlichen Grünflächen naturnah ausgebaut und mit standortgerechten Gehölzen angereichert werden.
- als Ausgleich für evtl. verlorengelassene Grünanteile umfangreiche Neuanpflanzungen vorgenommen werden;
- der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten bleibt;
- nach dem Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung NW - LÖLF - in diesem Bereich kein schutzwürdiger Biotop ausgewiesen ist.

#### 4.5 Spielhallen

##### 4.51 Allgemeines

In der Stadt Duisburg, besonders im Bezirk Hamborn, ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen. Zur Zeit befinden sich in diesem Bezirk bereits 42 Spielhallen, davon 12 in Alt-Hamborn. Eine Zulassung weiterer Betriebe dieser Art würden 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.

##### 4.52 Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen

Um das weitere Eindringen von Spielhallen in das Gefüge des Kerngebietes 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 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 gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Text dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden, daß im MK-Gebiet Vergnügungsstätten - Spielhallen - 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 im Kerngebiet Alt-Hamborn gänzlich auszuschließen. Ein derartiger Ausschluß würde ein generelles Verbot einer Nutzung sein, die nach der Baunutzungsverordnung 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 mehr möglich wäre. Der Bestand an Spielhallen wird jedoch ein wichtiges Kriterium dafür sein, ob aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit neue Spielhallen genehmigt werden.

#### 4.53 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (5) und (6) BauGB gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im Kerngebiet Alt-Hamborn Spielhallen nur ausnahmsweise zuzulassen

Vorrang gegenüber

einer uneingeschränkten Zulässigkeit dieser Einrichtung 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.

#### 4.54 Auflistung der vorhandenen Spielhallen

Straße	Haus-Nr.	Anzahl
Jägerstraße	41	4
Alleestraße	53	4
Rathausstraße	14	2
Weidmannstraße	7	2
Spielhallen insgesamt		12



**M 1 : 5000**

#### 4.6 Grünflächen

##### 4.61 Parkanlage

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist der sich in West-Ost-Richtung durch das ganze Plangebiet erstreckende, zusammenhängende Grünzug.

Dieser von der Hufstraße und Rathausstraße bis zur Bezirkssportanlage Duisburger Straße verlaufende Grünzug stellt eine sinnvolle Verbindung zwischen dem Kernbereich um den Hamborner Altmarkt und den Schulzentren am Stadtbad dar.

Die gesamten Flächen der Parkanlagen werden von Fußwegen derart erschlossen, daß alle Einrichtungen und umliegende Bereiche leicht erreichbar sind. Durch die insgesamt angestrebte reichhaltige und raumgliedernde Pflanzung wird eine starke Bereicherung des Grüns in Hamborn erzielt.

Für alle Altersgruppen soll durch Spielplätze sowie Rast- und Ruhemöglichkeiten ein umfassendes Angebot für die müßige und aktive Erholung angeboten werden.

Durch den Erhalt der Eisenbahnbrücke über die Bundesautobahn A 59 erhält der Grünzug eine Verbindung an die westlich der A 59 gelegenen Grünflächen.

##### 4.62 Sportanlagen

Die Bezirkssportanlage Duisburger Straße (BSA), gelegen zwischen der Duisburger Straße, Kampstraße, dem Mischgebiet an der Hufstraße und der Bundesautobahn A 59 ist als öffentliche Grünfläche - Bezirkssportanlage - ausgewiesen und hat folgende Einrichtungen:

- 1 Kernplatz mit Steh- und Sitzrängen für ca. 3.000 Zuschauer mit einem Spielfeld in einer Größe von 70 x 105 m und einer Flutlichtanlage
- 1 Kleinspielfeld
  - 400 m Laufbahnen
  - Weitsprunganlagen
  - Dreisprunganlagen
  - Kugelstoßanlagen
  - Hochsprunganlage
  - Diskuswurfanlage
  - Speerwurfanlage
- 1 Turnhalle mit Umkleide- und Duschgelegenheiten sowie einer Verwalterwohnung

Der Stadtbezirk Hamborn ist nach den städtebaulichen Richtwerten des "Goldenen Planes" mit Sportfreianlagen grundsätzlich gut ausgestattet. Zur Bedarfsdeckung sind aber neben den Richtwerten des "Goldenen Planes" auch örtliche Besonderheiten zugrunde zu legen.

Im Bereich des Bebauungsplanes und im unmittelbar angrenzenden Gebiet ist ein besonderer hoher Bedarf an Sportflächen durch das Schulzentrum mit ca. 3.600 Schülern und dem Verein Schwarz-Weiß Westende Hamborn mit seinen vielen Abteilungen zu verzeichnen.

Hieraus resultierend und aufgrund von Wünschen aus der Bürgerschaft wurde die Bezirkssportanlage um eine Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> vergrößert.

Neben weiteren Sportanlagen ist es beabsichtigt, die ursprünglich an der Duisburger Straße geplante Großturnhalle auf diesen Flächen zu errichten.

#### 4.63 Kinderspielplätze

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - sind zwei Kinderspielplätze des Spielbereiches B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) vorgesehen und als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - ausgewiesen.

Mit den vorgesehenen Kinderspielplätzen - in einer Größe von ca. 600 m<sup>2</sup> und ca. 660 m<sup>2</sup> wird eine Reduzierung des vorhandenen Fehlbedarfes ermöglicht.

Weitere Spiel- und Sporteinrichtungen stehen in gut erreichbarer Nähe zur Verfügung. Darüber hinaus sind eine Vielzahl von Kleinspielplätzen im Bereich des Mietwohnungsbaues vorgesehen.

#### 4.64 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.

### 4.7 Verkehr

#### 4.71 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) sowie Duisburg-Hamborn und Duisburg-Marxloh (A 59) gegeben.

Längs der westlich des Planbereiches da gestellten Bundesautobahn A 59 ist die 40 m Anbauverbotszone und die 100,00 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 (1) und (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich eingetragen.

Der Planbereich wird von der Duisburger Straße (B 8) an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Straßenzug Richter- und Schreckerstraße; er hat die Funktion einer Sammelstraße.

Die geplante Bebauung im Innenbereich wird über eine noch zu planende Erschließungsstraße, die als verkehrsberuhigte Mischfläche ausgebaut werden soll, erschlossen. Ihr Verlauf wird der Planung für die Wohnbebauung angepaßt und soll durch ihre Linienführung ein verhaltenes Befahren bei wenig Verkehrslärm gewährleisten. In bestimmten Teilabschnitten werden öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die Anbindung dieser Erschließungsanlage an das öffentliche Straßennetz erfolgt von der Duisburger Straße (neben Haus-Nr. 241) aus. Da eine Querung der Duisburger Straße in diesem Bereich aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist, ist eine Anpassung der Erschließungsstraße an den in diesem Bereich vorgegebenen zweispurigen Fahrtrichtungsverlauf der Duisburger Straße von Westen (Marxloh) in Richtung Osten (Alt-Hamborn) notwendig. Dies hat zur Folge, daß lediglich eine Erschließung aus westlicher Richtung erfolgen kann sowie ein Rechts-Abbiege-Gebot (VZ 209 StVO) für den aus dem Wohngebiet abfließenden Verkehr erforderlich wird.

Die Hufstraße zwischen der Autobahn A 59 und dem Bereich Hegerstraße soll aufgrund von Wünschen und Vorstellungen, die bei der Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden, ihren heutigen Ausbau beibehalten. Die für die Hufstraße geplante Mischfläche im Bereich Hegerstraße soll bis zur Rathausstraße verlängert werden.

Die Rathausstraße und die Straße "Hinter dem Rathaus" sollen ebenfalls als Mischflächen ausgebaut werden. Dadurch kann der Rathausbereich von den Fußgängern aus dem geplanten Wohngebiet ungehindert erreicht werden. Innerhalb dieser Mischflächen werden ausreichend öffentliche Parkplätze ausgewiesen, um den Stellplatzbedarf für Besucher, Lieferanten usw. zu decken.

Für die Leostraße ist ein Ausbau als Mischfläche mit einer Wendeanlage vorgesehen. Zum Schutz der vorhandenen Bäume wird sie nach Norden verbreitert.

#### 4.72 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich wird von der Straßenbahnlinie 909 (Dinslaken - Hamborn - Innenstadt - Huckingen) mit den Haltestellen Rhein-Ruhr-Halle und Hamborn Rathaus sowie von den Buslinien 905 (Walsum - Hamborn - Beeckerwerth) mit den Haltestellen Rhein-Ruhr-Halle, Hamborn Rathaus und Altmarkt; 908 (Bruckhausen - Hamborn - Neumühl) mit den Haltestellen Altmarkt und Hamborn Rathaus; 910 (Obermeiderich - Hamborn - Meiderich) mit den Haltestellen Rhein-Ruhr-Halle, Hamborn Rathaus und Altmarkt sowie 935 (Oberhausen-Sterkrade-Hamborn - Oberhausen - Meiderich) mit den Haltestellen Rhein-Ruhr-Halle, Hufstraße, Altmarkt und Hamborn Rathaus an das ÖPNV-Netz angebunden.

\* Ergänzung

Entsprechend dem Bedarfsplan '89 des Ministers für Städtebau und Wohnungswesen NW soll die Straßenbahnlinie 909 später durch eine nahezu gleichverlaufende, unterirdische Stadtbahnstrecke ersetzt werden.

#### 4.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

- a) der Errichtung von Einfriedigungen,
- b) der Bepflanzung von Stellplatzflächen und
- c) 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 Stellplatzflächen zur Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes und aus Umweltschutzgründen angestrebt wird;

##### zu c)

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

#### 4.9 Denkmalschutz

##### \* Änderung

Auf der ehemaligen Schachtanlage 1/6, westlich des Thyssengeländes innerhalb des durchgehenden Grünzuges, befindet sich der älteste Förderturm Duisburgs. **einzige noch vorhandene Stahlförderturm Duisburgs.**

Der Rat der Stadt hat am 13.06.1977 die Erhaltung dieses Förderturmes als Denkmal beschlossen. Er ist vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege (Landeskonservator) als "Technisches Denkmal" aufgenommen worden. Der Förderturm wurde gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen am 19.03.1985 in die Denkmalliste eingetragen. **der Stadt Duisburg eingetragen.**

Mit der Zeche Friedrich Thyssen Schacht 1/6 begann für Hamborn eine neue Entwicklung. Die Schachtanlage wurde 1957 nach 51 Jahren Förderung und Betrieb aus Rationalisierungsgründen stillgelegt. Der Schacht 1 wurde im Jahre 1958 verfüllt. Der Schacht 6 diente der Schachtanlage Friedrich Thyssen 2/5 bis zur Stilllegung im Jahre 1976 als Seilfahrt, Material und Wetterschacht und wurde im Jahre 1977 verfüllt.

## 5. Sozialplan

Gemäß § 180 Abs. 1 BauGB sind nachstehend die allgemeinen Vorstellungen dargelegt, wie nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

Im Plangebiet wird eine bisher als Hausgrundstück genutzte Fläche für den Grünzug aufgegeben.

Die bei der Verwirklichung dieses Planes zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen werden zu gegebener Zeit durchzuführende Maßnahmen gemäß § 180 BauGB weitgehend vermieden.

Für erforderliche Umzüge wird die Stadt Duisburg Umzugskostenerstattung und -beihilfe im Rahmen der zum Zeitpunkt der Umzüge geltenden Richtlinien des Rates der Stadt gewähren. Die Beratung, Betreuung und Information der Betroffenen während der Planverwirklichung erfolgt durch die zuständigen Ämter der Stadt Duisburg.

## 6. Erhaltung baulicher Anlagen

In Übereinstimmung mit der Aufsichtsbehörde ist ein Zusammenhang mit § 180 BauGB - Sozialplan - auch ein Gebot nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB - Erhaltung baulicher Anlagen - anzuwenden.

Aufgrund der Aufgabe eines Wohnhauses an der Leostraße und der daraus resultierenden städtebaulichen Umstrukturierung ist in diesem Bebauungsplan gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB das Gebiet durch Umgrenzung bezeichnet, in dem der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

## 7. Immissionen

### 7.1 Immissionssituation

Der Bebauungsplanbereich liegt etwa je zur Hälfte in den beiden Beurteilungsflächen mit den Koordinaten 2551/5707 (nördlicher Planbereich) und 2553/5706 (südlicher Planbereich). Zur Beurteilung der aktuellen Immissionsbelastung wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Bericht des Chemischen und Lebensmitteluntersuchungsamtes Duisburg über Staub-, Blei- und Cadmiumniederschläge in Duisburg, 1988 (diskontinuierlicher Messungen)
- TEMES - Jahresbericht 1986, LIS, Essen (kontinuierliche Messungen)
- Luftreinhalteplan-West, 1. Fortschreibung 1984 - 1988

Die diskontinuierlichen Messungen werden im Raster von 1 km x 1 km für die Parameter Schwefeldioxid, Staubniederschlag sowie den darin enthaltenen Schwermetallen Cadmium und Blei durchgeführt. Berücksichtigt wurden neben der Beurteilungsflächen des Planbereiches auch die benachbarten Flächen. Als Beurteilungsmaßstab sind die Grenzwerte der TA Luft 1986 heranzuziehen. Danach ergaben sich für die Parameter SO<sub>2</sub>, Cd und Pb keine Grenzwertüberschreitungen.

Beim Staubniederschlag traten im nördlichen Planbereich geringfügige Überschreitungen des IW 1-Wertes und in den nordöstlich und nordwestlich gelegenen Beurteilungsflächen teilweise Überschreitungen der IW1- und IW2-Werte auf.

#### Diskontinuierliche Messungen

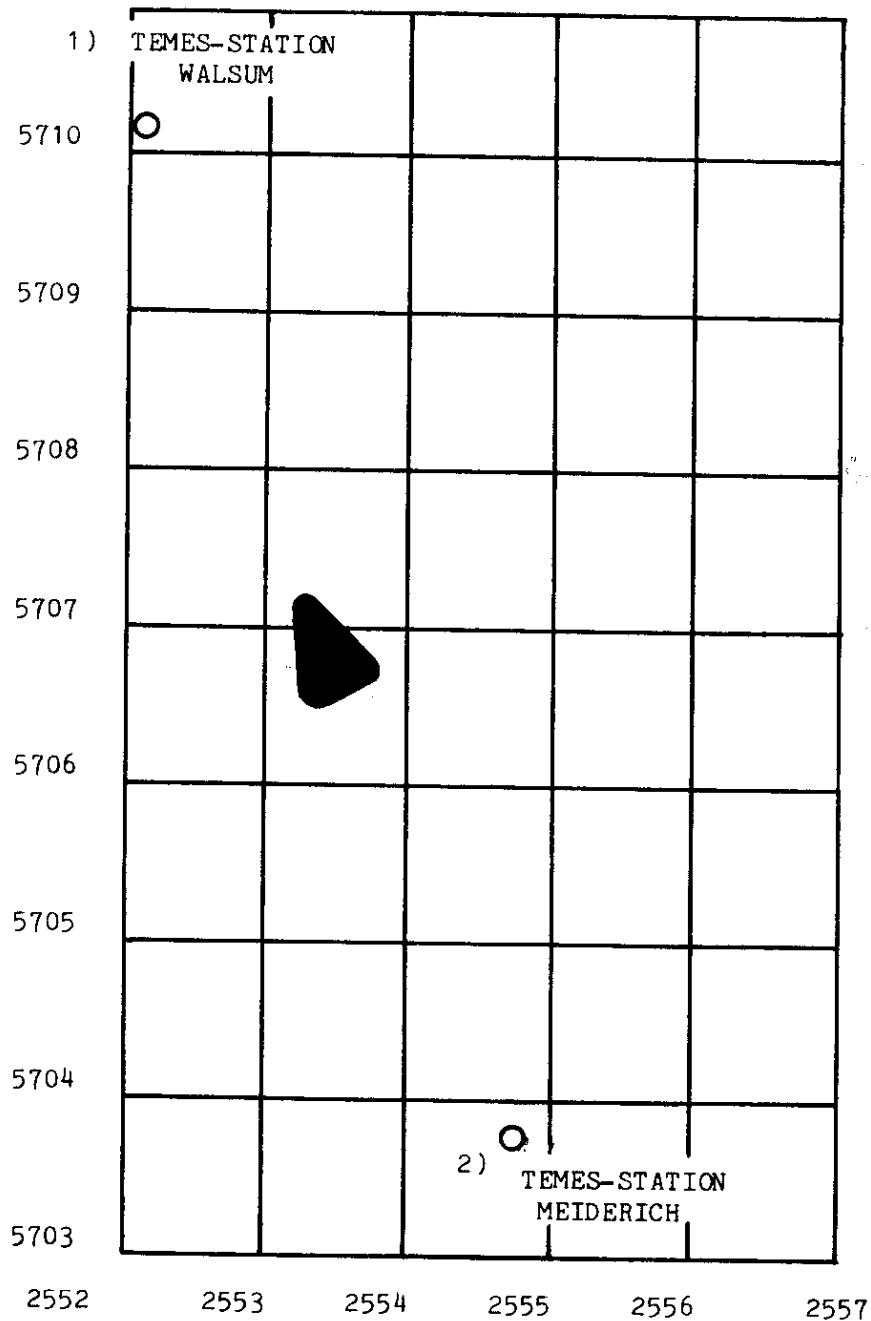
Parameter	JW1	JW2	Einheit
1 SO <sub>2</sub> (1987)	0,14	0,40	mg /m <sup>3</sup>
2 Staub (1988)	0,35	0,65	g /m <sup>2</sup> d
3 Cd (1988)	5	-	µg /m <sup>2</sup> d
4 Pb (1988)	250	-	µg /m <sup>2</sup> d

5609	J1V/J2V	J1V/J2V	J1V/J2V
	1 = 0,06/0,18 2 = 0,63/1,06 3 = 2,49 4 = 162	1 = 0,05/0,15 2 = 0,35/0,51 3 = 1,98 4 = 114	1 = 0,05/0,16 2 = 0,28/0,47 3 = 1,52 4 = 80
5708	1 = 0,06/0,21 2 = 0,53/0,78 3 = 2,56 4 = 128	1 = 0,06/0,21 2 = 0,31/0,58 3 = 2,26 4 = 108	1 = 0,06/0,20 2 = 0,32/0,66 3 = 1,74 4 = 76
5707	1 = 0,06/0,21 2 = 0,33/0,48 3 = 2,07 4 = 91	1 = 0,06/0,21 2 = 0,31/0,40 3 = 1,82 4 = 94	1 = 0,06/0,21 2 = 0,29/0,40 3 = 1,67 4 = 85
5706			
2552	2553	2554	2555



Für kontinuierliche Messungen wurden die Ergebnisse der TEMES-Stationen Walsum und Meiderich herangezogen. Sie liegen NW bzw. SO des Planbereiches.

Kontinuierliche Messungen



1) Walsum, Sonnenstr.  
Nr. 144 (34)

2552,0/5710,2

2) Meiderich, Westender Str.  
Nr. 147 (37)

2554,7/5703,7

Gemessen werden hier die Parameter Schwefeldioxid, Schwebstoffe, Stickstoffdioxid und Kohlenmonoxid. Für das Jahr 1987 ergaben sich hier keine Grenzwertüberschreitungen.

#### Messergebnisse der TEMES-STATIONEN 1986

Parameter		Walsum	Meiderich	Grenzwert TA-Luft '86
SO <sub>2</sub>	J1	65	69	140
µg/m <sup>3</sup>	J2	343	359	400
Schwebstoffe	J1	64	73	150
µg/m <sup>3</sup>	J2	167	190	300
NO <sub>2</sub>	J1	43	55	80
µg/m <sup>3</sup>	J2	111	120	200
CO	J1	1,1	1,0	10,0
µg/m <sup>3</sup>	J2	3,8	3,4	30,0

Der Luftreinhalteplan-West weist für den Bereich noch Schwefelwasserstoffbelastungen (H<sub>2</sub>S) von 1,7 µg/m<sup>3</sup> als Jahresmittelwert aus. Hierzu ist anzumerken, daß diese Werte aus dem Untersuchungsjahr 1981 stammen. In der Zwischenzeit (1981-1989) sind aber im Bereich Thyssen und Grillo verfahrenstechnische Maßnahmen zur Reduzierung der H<sub>2</sub>S-Emissionen durchgeführt worden, so daß die Werte aus 1981 heute überholt sind. Weiterhin sieht die TA Luft '86 wie schon die TA Luft '83 keine Grenzwerte mehr für H<sub>2</sub>S vor. Vergleicht man den 1981 ermittelten Wert von 1,7 µg/m<sup>3</sup> mit dem damaligen Grenzwert der TA Luft '73 - IW1 = 5 µg/m<sup>3</sup> -, so liegt er schon unterhalb dieser Marke. Das gleiche ergibt sich für den IW2-Wert; ermittelter Wert in 1981 = 7,4 µg/m<sup>3</sup>, Grenzwert TA Luft '73 IW2 = 10 µg/m<sup>3</sup>.

Neuere Ergebnisse liegen nicht vor.

#### 7.2 Schallschutzvorkehrungen

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1" werden im Bebauungsplanbereich nicht überschritten.

Bauliche Schallschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind daher nicht erforderlich.

## 8. 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.

## 9. Bergbau

Ein Teil des Planbereiches gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus sind zu beachten.

Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.

Die Schächte außer Betrieb und der Sicherheitsbereich sind im Plan eingetragen. Es wird berücksichtigt, daß ein ausreichender Sicherheitsabstand und ein freier Zugang zu den Schächten gewahrt bleibt.

## 10. Richtfunkstrecke

Das Plangebiet wird von einer dem überörtlichen Fernsprechverkehr dienenden Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost tangiert. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 100 m breiten Zone darf die Gebäudehöhe (einschl. Aufbauten, Antennen etc.) 63,00 m über NN nicht überschreiten.

## 11. 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 Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist auf die Leitungstrassen Rücksicht zu nehmen.

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

Die zur elektrischen Energieversorgung notwendigen Einrichtungen richten sich nach dem Energiebedarf dieses Gebietes. Einzelheiten und die Standorte der Versorgungsanlagen sind zu gegebener Zeit mit dem Träger der Baumaßnahme abzustimmen.

- \* **Änderung** ~~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.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzbereichen, 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. Der Planbereich liegt in dem Teilgebiet der Stadt Duisburg, in dem die Satzung über den Anschluß- und Benutzungszwang betr. der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen anzuwenden ist. Damit ist die Verwendung des anstehenden Grundwassers zum Gebrauch als Trinkwasser sowie zu Bewässerungszwecken untersagt.

## 12. Altablagerungen/Altstandorte

Das Bebauungsplan-Gebiet 850 B umfaßt die ehemalige Schachtanlage Thyssen 1/6 mit dazugehörigen Werkstätten, Maschinenhäusern, Gleisanlagen, der ehemaligen Betriebssportanlage, außerdem die Thyssengas-Hauptverwaltung und die unmittelbar an die Betriebsanlagen angrenzende Wohnbebauung.

Die Schachtanlage Thyssen 1/6 wurde im Jahre 1876 eröffnet und bis zu ihrer Schließung im Jahre 1927 betrieben. Kohlennebergengewinnungsanlagen wie Kokerei, Benzolgewinnung o. ä. bestanden nicht. Nach Einstellung des Kohleabbaues dienten die Schächte noch einige Jahre für Kontrollfahrten und als Bewetterungsschächte für eine benachbarte Zechenanlage. Über die Nutzung der übrigen Betriebseinrichtungen ist nichts bekannt. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden die noch existierenden Gebäude weiter als mechanische Werkstätten genutzt, bzw. boten Raum für einige Autoreparaturwerkstätten und Schrottplätze. Von 1936 an war die Chemikalienhandlung Raab-Karcher (ehemals Firma Gebr. Hoppe) auf dem Geländeteil an der Einmündung Hufstraße in die Rathausstraße ansässig. Zur Zeit nutzen Containerreparaturwerkstätten, kleine Handelsgesellschaften und Baufirmen die ehemaligen Betriebseinrichtungen im wesentlichen als Lager- bzw. Abstellplätze (Garagen und Stellplätze für PKW's, LKW's und Baufahrzeuge); auf den Freiflächen finden Trödelmärkte statt.

- \* **Änderung** Das anfallende Abwasser der Bauflächen und der Verkehrsflächen kann durch Anschluß an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch den genossenschaftlichen Vorfluter Kleine Emscher abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Duisburg - Kleine Emscher gereinigt werden.  
Die Abläufe von Dachflächen sind soweit wie möglich nicht an die Kanalisation anzuschließen, sondern durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Fußwege und Parkplatzflächen sind mit durchlässigem Material abzudecken. Quellen, Bachläufe und Drängungen sind ebenfalls nicht an die Kanalisation anzuschließen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden nach Auswertung der topographischen Karten (ab Jahrgang 1843 / Maßstab 1 : 25.000), der Luftbilder (ab Jahrgang 1926 / Maßstab 1 : 5.000) sowie der Hausakten umfangreiche Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung seitens der Stadt durch externe Gutachter unter Einbeziehung eines Toxikologen durchgeführt. Untersucht wurden die drei Gefährdungspfade Wasser, Boden und Luft.

Die Untersuchungen ergaben, daß nach den gegenwärtigen Erkenntnissen eine Nutzung des Geländes zum Zweck einer Wohnbebauung unter Beachtung der im folgenden Text einbezogenen Auflagen möglich ist:

Die in den oberflächennahen Bodenschichten ermittelten Gehalte an aliphatischen Kohlenwasserstoffen, polychlorierten Biphenylen und halogenierten aliphatischen Kohlenwasserstoffen liegen für den größten Teil des Geländes in einer Größenordnung, wie sie in natürlichen Böden oder Ballungsräumen mit anthropogener Grundbelastung zu erwarten sind. Die Untersuchung des Probenmaterials auf Schwermetalle zeigte eine flächenhafte Verteilung. Die Konzentrationen liegen zwar erheblich über den Schwellenwerten für Belastungen in Kulturböden; die durchgeführten Elutionsversuche zeigten jedoch, daß die Metalle nur in geringem Umfang mobilisierbar sind. Obwohl derzeit keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu besorgen sind, sind aus allgemeinen Vorsorgegründen die im Bereich der vorgesehenen Hausgärten, des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünflächen ~~verbleibenden Bauwerksteile, Fundamente und Aufschutt in Anlehnung an DIN 18915 ff soweit zu entfernen, daß abhängig von der vorgesehenen Nutzung eine Vegetationsschicht bis ca. 1,00 m aufgebracht werden kann, die den LÖLF Richtlinien vom Januar 1988 "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturböden zur Gefährdungsabschätzung von Altablagierungen und Altstandorten im Hinblick auf eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung" entspricht.~~ Damit soll ausgeschlossen werden, daß durch leichte Bodenlockerungsarbeiten (z. B. Graben in Hausgärten, grabende Kinder) die anthropogene Aufschüttung erreicht werden kann.

\*1 Änderung

Die Untersuchung von Bodenproben führte auch zur räumlichen Abgrenzung einer flächenhaften Kontamination durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Nach den bisherigen Erkenntnissen ist die Kontamination auf einen Teilbereich der ehemaligen Gleisanlage beschränkt. ~~Im Ganzen handelt es sich um eine Fläche von ca. 140 m x 30 m mit einem geschätzten Volumen von ca. 4.500 m<sup>3</sup>. In Anbetracht der lt. Bebauungsplanentwurf 850 B Duisburg Hamborn in diesem Bereich vorgesehenen Nutzung ist vor Umwidmung das kontaminierte Aufschuttmaterial zu sichern oder komplett zu entfernen. Abhängig vom Elutionsverhalten der quantifizierten polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe kann dieses Material also auf einer Deponie entsorgt werden oder mit geeigneten oberflächenabdichtenden bzw. Sickerwasservermeidenden Maßnahmen gesichert werden.~~

\*2 Änderung

\* Änderungen siehe Seite 27 a

Änderung:

- \*1 begleitende Untersuchungen nach den LÖLf-Richtlinien vorzunehmen.  
Falls bei diesen Untersuchungen Kontaminationen vorgefunden werden, soll - abhängig von der vorgesehenen Nutzung - eine Vegetationsschicht bis ca. 1,00 m aufgebracht werden, die den LÖLF-Richtlinien vom Januar 1988 "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturböden zur Gefährdungsabschätzung von Altablagerungen und Altstandorten im Hinblick auf eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung" entspricht.
- \*2 Im Ganzen handelt es sich um eine Fläche von ca. 140 m x 30 m mit einem geschätzten Volumen laut Gutachten von 4.500 m<sup>3</sup>. In Anbetracht der lt. Bebauungsplan-Entwurf Nr. 850 B - Hamborn - in diesem Bereich vorgesehenen Grünnutzung ist vor Inanspruchnahme der Fläche das kontaminierte Aufschuttmaterial zu sichern oder komplett zu entfernen.

Der ggfs. zu entfernende oberflächennahe Aufschutt im restlichen Teil des Bebauungsplangebietes 850 B kann wegen der geringen Belastungen an den quantifizierten organischen und anorganischen Summenparametern und des geringen Elutionsvermögens der Schwermetalle voraussichtlich auf eine Inertstoffdeponie der Deponieklasse 2 entsorgt werden, sofern er nicht zur Geländemodellierung genutzt werden soll.

Es ist zu berücksichtigen, daß kleinräumige Kontaminationen etwa im Bereich von Ölabscheidern und deren Zuleitungen, von unterirdischen Tanks oder von Ölwannen von Maschinen durchaus nicht erfaßt sein könnten. Im Rahmen der Erdarbeiten zur Entfernung von Kellern, Fundamenten, Kanälen, Ölabscheidern o. ä. ist der anfallende kontaminierte Erdaushub/Bauschutt getrennt von einwandfreiem Aushubmaterial zwischenzulagern und fachgerecht zu entsorgen.

Die vorstehend genannten Maßnahmen sind in die weitergehende Planung mit einzubeziehen und als Konzept zur "Sicherung bzw. Sanierung der Altlasten in dem Bebauungsplanbereich 850 B" zur Genehmigung vorzulegen. Für die Sicherung der vorgefundenen PAK-verunreinigten Flächen wird eine Genehmigung nach § 4.2 Abfallgesetz erforderlich. Desweiteren ist eine Kennzeichnung der Aufschuttflächen nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Sämtliche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

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 sollte der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - rechtzeitig informiert werden.

#### 12.1 Sanierungskonzept

##### Sicherung der PAK-kontaminierten Flächen

\* Änderung

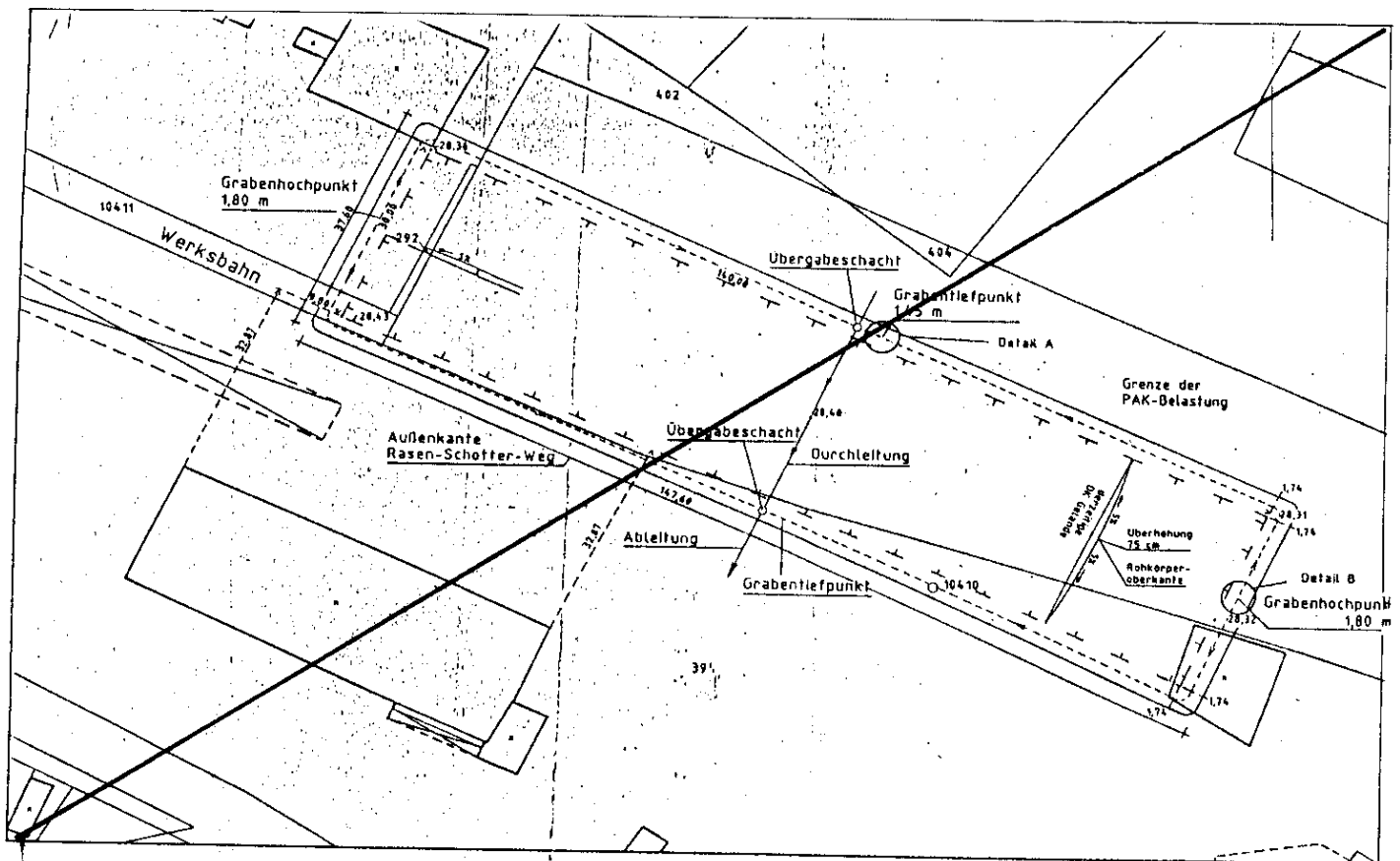
~~In Abstimmung mit dem StAWA Herten wurde Art und Umfang der zur Sicherung erforderlichen Baumaßnahmen definiert. Dadurch ist die Oberfläche der belasteten Fläche mit einer 20 cm Tondichtung zu versehen und mit 1,00 m Bodenmaterial zu überschütten.~~

\* Änderung:

Aufgrund der gutachterlichen Aussagen des Ingenieurbüro für Boden und Umwelt - IBU - und in Abstimmung mit allen beteiligten Stellen wurde Art und Umfang (qualifizierte Abdeckung) der zur Sicherung erforderlichen Baumaßnahmen definiert.

Die Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes sieht folgende Vorgehensweise vor:

Die Teilfläche von 30 x 140 m wird kuppenförmig 75 cm überhöht. Das entspricht einem Seitengefälle von  $\geq 5\%$ . Damit wird ein Oberflächenwasserabfluß gewährleistet und die Bildung von Staunässe und die daraus resultierenden Schäden an der Vegetation verhindert. Außerhalb der als PAK-kontaminiert erkannten Fläche ist ein Oberflächenentwässerungsgraben angeordnet. Die Grabenhochpunkte befinden sich jeweils auf der Mitte der Schmalseiten der Teilfläche und die Grabentiefpunkte auf der Mitte der Längsseiten der Teilfläche. Für die zentrale Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt eine Durchleitung durch die PAK-belastete Fläche zum günstigst gelegenen Kanalanschluß. Die für die Sanierung benötigte Grundfläche umfaßt einschließlich Betriebsweg ca. 38 x 148 m.





Im beiliegenden Plan (Seite 30a) ist die Detailausführung dargestellt. Die überhöht angelegte Geländeoberkante wird abgeglichen und mit einem PEHD-Vlies, 450 gr, überlappt abgedeckt. Das Vlies führt bis an die Außenkante des Oberflächenentwässerungsgrabens. Die Tondichtung mit 20 cm Stärke wird bis ca. 1,50 m vom Rand einlagig aufgebracht und verdichtet. Der zu erzielende Kf-Wert beträgt  $1 \times 10^{-9}$  m/s.

Im Randbereich wird zunächst 10 cm Ton aufgebracht, die Kunststoffdichtungsbahn aus PEHD wird mit  $\geq 1$  m Überlappung durch das Grabenprofil bis auf den Ton verlegt und dann die zweite 10 cm dicke Lage Ton aufgebracht und verdichtet. Die Tondichtung und die PEHD-Kunststoffdichtungsbahn werden mit einer geotextilen Verbundmatte abgedeckt. Sie schützt die Ton- und PEHD-Dichtung vor Beschädigungen durch scharfkantige Kieskörner und unterstützt die Ableitung von durchgesichertem Niederschlagswasser auf der Dichtung in den Oberflächenentwässerungsgraben.

In der Reihenfolge der Bauausführung wird im Oberflächenentwässerungsgraben ein Drainrohr DN 200 verlegt und mit Kies der Körnung 32-X profilgerecht überschüttet. Die Innenböschung der Kiesschüttung wird mit einem 300 gr-Vlies abgedeckt, bevor der Drainkies mit einem Kf-Wert  $\geq 10^{-2}$  m/s 30 cm stark aufgebracht wird. Der Drainkies wird ebenfalls flächig mit einem 300 gr Vlies abgedeckt, bevor 40 cm Inertmaterial und 30 cm Kulturboden aufgebracht werden. Das Vlies verhindert das Zuschlämmen der Kiestrainagen mit Feinteilen. Das generelle Seitengefälle beträgt 5 % und erreicht im Übergang auf den Oberflächenentwässerungsgraben eine Neigung von  $\geq 1:1,5$ .

An den beiden Tiefpunkten des Oberflächenentwässerungsgrabens wird je ein Übergabeschacht aus Betonfertigteilen errichtet. Der Schachtauslauf liegt ca. 25 cm über der Schachtsohle, so daß eine Feinteilabscheidung erfolgen kann.

Die Verbindung der beiden Übergabeschächte erfolgt durch eine DN 300 PVC-Vollrohrleitung, die die Sanierungsfläche kreuzt. Die Oberflächenentwässerung wird an den nächstgelegenen Kanal angeschlossen.

Um die Sanierung zukünftig unterhalten zu können, wird ein 1,50 m breiter Rasen-Schotter-Weg umlaufend angeordnet.

Die Rekultivierung der Sanierungsfläche erfolgt in Anlehnung an die vorgesehene Gesamtgrünplanung. Das Anlegen von Wegen auf der Rekultivierung kann nach der üblichen Vorgehensweise des Vegebaus im Landschaftsbau erfolgen.

M.: 1:10

300 g Trennvlies

1:1,5

Außenkante  
Rasen-Schotter-Weg

1,50 m

Rasen-Schotter-Weg

40

75

Drainrohr  
DN 200

Situation  
Grabenhochpunkt  
Detail B

Drainrohr  
DN 200

Situation  
Grabentiefpunkt  
Detail A

30

30

1,45

1,00

ndichtung

Grenze

PAK-Belastung

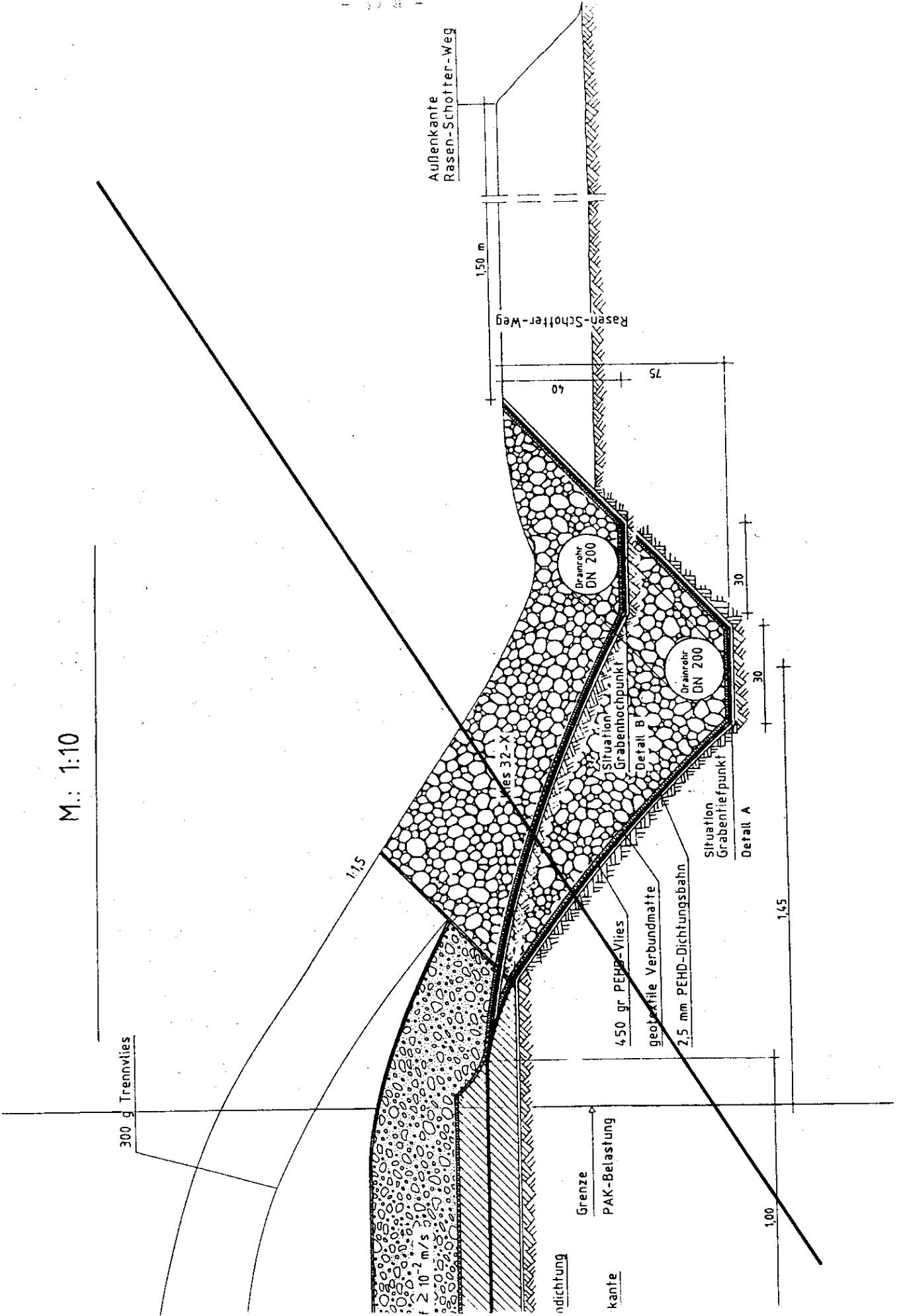
kante

450 gr PEHD-Vlies

geotextile Verbundmatte

2,5 mm PEHD-Dichtungsbahn

$f \geq 10^{-4} \text{ m/s}$



## 12.2 Aufschüttungen

Zur ersten flächendeckenden Bewertung der Oberbodenzusammensetzung im Untersuchungsgebiet wurden 55 Rammkernsondierungen abgeteuft. Unter Berücksichtigung der Vornutzung, bzw. der kontaminationsverdächtigen Bereiche wurden die Sondierungen mit einem Rasterabstand von 30 m - 50 m abgeteuft.

Unter einer 0,1 bis 0,2 m mächtigen Schicht kulturfähigen Bodens bzw. örtlicher Wegbefestigungen oder Bodenplatten wurde in allen Rammkernsondierungen eine 0,1 bis maximal 5,4 m mächtige Schicht aus inhomogen zusammengesetztem Aufschuttmaterial vorgefunden.

Im einzelnen handelt es sich hierbei um ein Schluff-, Kies- und Baustoffgemisch mit örtlichen Schlacke- und Ascheresten.

An keiner Probe wurden organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. Grundwasserführende Horizonte wurden in keiner Sondierung angetroffen.

~~Die geringsten Aufschuttmächtigkeiten befinden sich im Bereich des gepflasterten Geländes nördlich der Leestraße. Hier findet man unter der Pflasterdecke eine ungefähr 50 cm starke Schicht aus Bauschutt und Sand. Im gesamten Bereich des Geländes östlich des Schachtes VI beträgt die Mächtigkeit des Aufschuttes nur zwischen 1 m und 1,40 m.~~

~~Südlich der PAK-Fläche liegt der gewachsene Boden mit 5,30 m bzw. 4,40 m am tiefsten. Hier besteht der Aufschutt nicht nur aus Sand und Bauschuttmaterialien, sondern auch aus Abraum und Berge bzw. Grubenbergematerial.~~

~~Westlich des Schachtes VI ist der Auffüllhorizont mächtiger als dies im östlichen Teil der Fall ist. Die durchschnittliche Mächtigkeit des Aufschuttes beträgt hier 2,50 m. Die Aufschuttmächtigkeit schwankt zwischen 1,80 m bis zu einer Mächtigkeit von größer als 5 m.~~

~~Betrachtet man den Aufbau der ursprünglichen Zechenanlage, so befinden sich die größten Aufschuttmächtigkeiten im Bereich der Fundamente der alten Gebäude, z.B.: altes Fördermaschinenhaus.~~

~~Im östlichen Teil des Plangebietes und im Bereich des Sportplatzes bestehen die im Mittel etwa 2,00 m mächtigen Auffüllungen aus Sanden, Kiesen mit Aschen, Kohlen und teilweise Ziegelschutt.~~

Die Aufschuttflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Hinsichtlich der erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen wird auf das unter Punkt 12. Altablagerungen/Altstandorte und dem Hinweis verwiesen.

### 13. Sonstiges

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 Bodenpflege zu melden.

#### Kosten

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

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| a) 1. Grunderwerb | 1.840.000,-- DM |
| 2. Grünflächen    | 853.000,-- DM   |
| 3. Straßenbau     | 1.080.000,-- DM |
| 4. Kanalbau       | 600.000,-- DM   |
- b) Für den Ersatzwohnungsbau zur anderweitigen Unterbringung der Mieter werden städtische Darlehen in Höhe von ca. 165.000,-- DM benötigt. Hinzu kommen ggf. noch Aufwendungsdarlehen der Stadt in Höhe von 5,20 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses ergibt in 12 Jahren einen Gesamtbetrag von 82.368,-- DM.

Die Kosten für Umzüge und Beihilfen werden voraussichtlich 7.000,-- DM betragen.

c) Rückennahmen:

Die unter 1. Grunderwerb und 2. Grünflächen angegebenen Kosten von 2.693.000,-- DM werden zu 100 % vom Land und Bund bezuschußt. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt.

Von den unter 3. Straßenbau angegebenen Kosten ca. 572.000,-- DM durch Erschließungs- und Straßenbaubeiträge.

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

2. Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter 1. dargestellt sind, sind die nachstehenden Maßnahmen alsbald zur Verwirklichung vorgesehen:

Grunderwerb und Grünflächen 2.693.000,-- DM

Für diese Maßnahmen kann der städt. Kostenanteil im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsansätze erwartet werden.

### Textliche Festsetzungen

#### I. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WR- und WA-Gebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

§ 14 (2) BauNVO bleibt unberührt.

- b) Im MK-Gebiet sind Vergnügungsstätten - Spielhallen - gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.
- c) Im MK-Gebiet sind ab dem 2. Obergeschoß gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sonstige Wohnungen zulässig.
- d) Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO erhöht sich die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Gebäudeoberfläche hergestellt werden.
- e) Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 200,0 m breiten Zone - Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost - darf die Gebäudehöhe (einschl. Aufbauten, Antennen usw.) 63,0 m über NN nicht überschreiten.

### Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

- a) Als Einfriedigung an Nachbargrenzen im WR- und 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 sind innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.
- d) 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) Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.
- b) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. Nov. 1987 in der jeweils geltenden Fassung.
- 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 11.03.1986 unmittelbar dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden.

**\* Ergänzung** Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- d) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.
- e) Vor Ansiedlung in einem Gewerbebetrieb ihre evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in der Verbandskläranlage der Emscher-Genossenschaft mit der Emscher-Genossenschaft abstimmen.
- f) Zu den in der öffentlichen Grünfläche liegenden verfüllten Schächten muß zu jeder Zeit ein ungehinderter Zugang gewährleistet sein.
- g) Ausbau und Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.
- h) Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Auffüllungen (Bauschutt/Bergematerialien) von 1,0 - 5,3 m Mächtigkeit.

**\* Änderung** Aus allgemeinen Vorsorgegründen sind die im Bereich der vorgesehenen Hausgärten, des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünflächen ~~verbleibenden Bauwerksteile, Fundamente und Aufschutt in Anlehnung an DIN 18915 ff soweit zu entfernen, daß~~ - abhängig von der vorgesehenen Nutzung - eine Vegetationsschicht bis ca. 1,00 m aufgebracht werden kann, die den LÖLF-Richtlinien Kulturböden zur Gefährdungsabschätzung von Altablagerungen und Altstandorten im Hinblick auf eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung entspricht.

Sämtliche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleichen.

**\* Änderung:** begleitende Untersuchungen nach den LÖLF-Richtlinien vorzunehmen. Falls bei diesen Untersuchungen Kontaminationen vorgefunden werden, soll

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 850 B - Hamborn -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 19.09.1990



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

*Giersch*  
G i e r s c h  
Beigeordneter

*21*

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbe-  
gründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 18.03.1991 vom Rat  
der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 01.10.1990 bis 02.11.1990 ein-  
schließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 27. März 1991



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

*van Vorst*  
v a n V o r s t  
Beigeordneter

*29*



61-12 Koszuta  
3252

Gesehen:  
i.V.   
Amtsleiter

3. 12. 1982

### Niederschrift

über die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung Hamborn  
am Donnerstag, dem 25. 11. 1982 in der Zeit von 17.00 - 19.00 Uhr  
im großen Saal des Kultur- und Freizeitzentrums Ratskeller Ham-  
born in Hamborn, Duisburger Straße 213

hier: Protokoll über die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Bundesbau-  
gesetz (BBauG) zugleich Unterrichtung der Einwohner gemäß  
§ 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) für den  
Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 850 - Moriangelände/  
ehem. Schacht 1/6 - Alt-Hamborn - für den Bereich zwischen  
Duisburger Straße, Rathausstraße, Straße "Hinter dem Rathaus",  
Schreckerstraße, Richterstraße, Im Birkenkamp, Ostseite des  
Grundstückes Liebrechtstraße 4 - 6, Dr.-Heinrich-Laakmann-  
Straße und Ostseite der BAB A 59

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Kisters	Amt 61
Herr Kleppe	"
Herr Ackermann	"
Frau Kühn	"
Frau Koszuta	"

Erschienen waren ca. 50 Bürger.

Zu Beginn der Veranstaltung um 17.00 Uhr begrüßte der Vorsitzende  
der Bezirksvertretung Hamborn, Herr Hamacher, die Anwesenden und  
dankte für das Interesse, das sie durch ihr Erscheinen zeigen wür-  
den. Mit dem Hinweis, daß die Bürger bei dieser öffentlichen Anhö-  
rung die Möglichkeit haben, frühzeitig ihre Wünsche und Vorstel-  
lungen zum Planentwurf zu äußern, erteilte Herr Hamacher das Wort  
an den Vertreter des Architekturbüros, das mit dem Vorentwurf des  
Bebauungsplanes beauftragt war zur Erläuterung dieses Entwurfes.

Herr Gottlob (Architekturbüro Gottlob - Duisburg-Hamborn -) erläu-  
terte anhand von Farbdia-Positiven den Bebauungsplan-Entwurf in  
seiner Gesamtheit hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten, der in-  
neren Verkehrsführung und der Anbindung an das äußere Verkehrsnetz,  
der Schaffung eines durchgehenden Grünzuges (mit Kinderspielplätzen,  
einem kleinen See), Anbindung an Gegebenheiten und erklärte an heraus-  
genommenen Details die Vorschläge zu möglichen Bebauungen.

An einem Plan mit Varianten zu dem vorgestellten Entwurf stellte  
er die Unterschiede heraus:

Gruppe A - Einfamilienhäuser bei der Gaststätte Liesen entfallen.

- Reihenhäuser im Norden der Hufstraße werden getrennt und als 4 Baukörper in NO-SW-Richtung geplant.

Gruppe E - Der durchgehende Baukörper an der Rathausstraße wurde in der Mitte getrennt und im Bereich der geplanten Stadtbahntrasse ein Freiraum mit Grünfläche geschaffen.

Diese Varianten wurden nach Rücksprache des Architekten mit dem Planungsamt aufgrund der Stellungnahme der Verwaltung in der Zwischenzeit erarbeitet.

Herr Hamacher bedankte sich bei Herrn Gottlob und bat die anwesenden Bürger, Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Herr Ewald Kübel, Hufstraße 82, Leiter der Firma Eisen-Kübel, äußerte sich zu der geplanten Verlagerung der Firma Holz-Kübel, für die sein Bruder verantwortlich zeichnet, dahingehend, daß dieser in Verhandlungen sei zwecks Verlegung seines Betriebes nach Neumühl oder Dinslaken.

Die vorgesehene Anbindung des Gewerbegebietes über die jetzige Eisenbahnbrücke hält er für sehr problematisch (Rückstau durch die Ampelanlage auf der Buschstraße).

Zu der Verkehrsberuhigung der Hufstraße gibt er zu bedenken, daß durch den LKW-Verkehr zu seinem Betrieb hin die Anwohner heute und auch in Zukunft kaum gestört werden können. Er möchte die direkte Zufahrt zu seinem Betrieb von der Dr.-Heinrich-Laakmann-Straße aus erhalten wissen. Durch die scharfe Linkskurve unmittelbar nach der Kreuzung wäre durch Langsamfahren der Verkehrslärm auf ein Minimum beschränkt. Eine weitaus größere Belästigung ginge von der Nord-Süd-Achse aus.

Herr Schönleber, Ratsherr und Vorsitzender des Sportvereins Schwarz-Weiß-Westende, fordert zusätzliche Fläche für sportliche Nutzungen, da sein Verein durch Wegfall von 3 Plätzen, einer Boxhalle und eines Schwimmbades durch bauliche Maßnahmen (z. B. Nord-Süd-Straße) an der Ausübung der einzelnen Sportarten trotz größter Nachfrage gehindert worden sei bzw. einige nicht mehr ausgeübt werden könnten.

Die Halle wäre für 1985 - 1990 geplant und sie bäten um einen weiteren Sportplatz evtl. auf dem Gelände, das durch den Wegfall von Holz-Kübel als Gewerbefläche frei würde, und um mehrere Tennisplätze. Es bestünden einige Patenschaften mit den umliegenden Schulen, denen man kaum nachkommen könnte. Aus der Bevölkerung käme Druck nach Mitgliedschaft, verbunden mit sportlicher Ausübung, der sich sicherlich noch erhöhen würde, wenn die Baumaßnahmen dieses Bebauungsplanes verwirklicht wären.

Er bittet nochmals eindringlich um Ausweisung von Sportflächen evtl. im geplanten Grünbereich als aktive Erholungszone o. ä.

Herr Kirzun, Vorsitzender des Vereins "public tennis" Kaßlerfeld, bittet ebenfalls um Ausweisung von Tennisplätzen. Sie hätten 300 Mitglieder, davon 70 Jugendliche, die ihren Sport nur auf teuer angemieteten Plätzen ausüben könnten.

Sie ringen schon seit 2 Jahren um ein Grundstück. Sie hätten die Möglichkeit, die Plätze selbst auszubauen und der Stadt finanziell entgegenzukommen.

Frau Jansen, Leostraße 12, möchte Auskunft darüber haben, was mit dem Haus Leostraße 12 geschieht, da dieses entgegen der Aussage des Architekten im Vortrag, im Plan nicht mehr vorhanden sei.

Herr Gottlob gibt an, daß dieses Gebäude leider der Planung zum Opfer gefallen sei. Für die Gruppe D hätte man eine Fläche als Freifläche benötigt und so wäre man auf dieses Haus gekommen, das sich durch Größe und Typ von den anderen 5 Häusern unterscheiden würde.

Herr Müller, Rathausstraße 16, möchte wissen, warum die "Rathausstraße" zwischen der Straße "Hinter dem Rathaus" und der "Duisburger Straße" nicht innerhalb der B-Plangrenzen liegt, so daß man ihre zukünftige Gestalt erkennen könnte. Er möchte eine genauere Erläuterung des Begriffes "Mischfläche" hinsichtlich der Parkmöglichkeiten und der etwaigen Durchfahrt.

Herr Kisters sagt, daß ein Bebauungsplan irgendwo eine Grenze haben muß und in diesem Fall geht dieselbe durch die Rathausstraße. Diese hat im südlichen Bereich, innerhalb des Gebietes, das vom Architekturbüro Gottlob zu bearbeiten war, eine Ausweisung als Mischfläche mit Zufahrten zu den ansässigen Betrieben und Wohnhäusern erhalten. Als logische Folgerung ergibt sich diese Nutzung auch für den übrigen Ausbau der Rathausstraße.

Er gibt in diesem Zusammenhang noch den Hinweis auf das MK-Gebiet an der Rathausstraße/Duisburger Straße, das man in den Bebauungsplan mit eingeschlossen hätte, um u. a. die Errichtung von Spielhallen auszuschließen.

Herr Gottlob weist auf die wiederholte Frage des Herrn Müller nach den Parkmöglichkeiten auf dieser Straße darauf hin, daß dies die Verwaltung betreffe.

Herr Ackermann gibt die generelle Absicht der Verkehrsplanung bekannt, heute diese Straße als Mischfläche vorzusehen. Wie die Gestaltung derselben dann aussehen könnte, müßte im einzelnen noch geklärt werden. In dieser öffentlichen Anhörung wäre man für Wünsche und dahingehende Vorstellungen der Bürger als Anregung dankbar.

Herr Schmitz interessiert die Nutzung des Grundstücks Ecke Richterstraße/Im Birkenkamp. Im Plan wäre dieses für eine Erweiterung des Finanzamtes vorgesehen. Er hätte erfahren, daß das Finanzamt davon Abstand genommen hätte. Sollten nun die häßlichen Kellergruben des früheren Krankenhauses bleiben oder sollte das ganze Gelände ähnlich dem "Morianwäldchen" als Grünfläche angelegt werden?

Herr Kisters kann diese Frage nicht endgültig beantworten, führt aber die Existenz der Pläne des Finanzamtes an. Durch einen Ringtausch zwischen Rhein-Lippe, Wohnstätten, Finanzamt und Stadt hätte man den Erhalt des Wäldchens und die Erweiterung des Finanzamtes garantiert. Wann jedoch die Pläne für den Rest der angesprochenen Fläche realisiert würden, könne zum jetzigen Zeitpunkt keiner beantworten.

Herr Klaus Klein, Pücklerstraße, möchte eine größere Anzahl von Einfamilienhäusern ausgewiesen sehen als nur die 5 geplanten an der Leostraße. Er denkt dabei u. a. an die Fläche, die westlich der Leostraße bis Eisen-Kübel anschließt. Durch die Schaffung der möglichen Einfamilienhäuser könnte man z. B. Bauwillige davon abhalten, nach Dinslaken zu gehen.

Herr Kisters verweist auf die Ausführungen des Architekten Gottlob, der diese Häuser nördlich der Hufstraße als Einfamilienhäuser verstanden wissen möchte. Im Plan handele es sich um Figurationen, die eine mögliche Bebauung darstellen könnten. Im Laufe des Verfahrens könne dem anfallenden Bedarf entsprechend eine detaillierte Ausweisung vorgenommen werden, z. B. Einzelhäuser, Doppelhäuser oder auch Reihenhäuser.

Im übrigen solle möglichst freizügig im Rahmen von Baugrenzen nur die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt werden, die dann individuell verschieden bebaut werden könne. Man wolle nicht zu sehr einengen und nur den städtebaulichen Rahmen festlegen.

Herr Maurer, Hufstraße 20, wohnt in einem der sog. "Steigerhäuser", die vorläufig stehen bleiben sollen, irgendwann einmal aber sicher abgerissen würden. Er wäre einer jener Hamborner, die gerne ein Eigenheim bauen würden, und zwar in Hamborn. Dies wäre s. E. geradezu ideal im Bereich des geplanten Bebauungsplanes.

Er fragt nach einem etwaigen Bedarfsplan für Eigenheime seitens der Verwaltung und der Anlaufstation, um in den Genuß eines Grundstückes für den Eigenheimbau zu kommen.

Herr Kisters weist auf das Liegenschaftsamt hin, von dem aus eine Vergabe von städtischen Grundstücken vonstatten ginge. Inwieweit die Möglichkeiten, in Hamborn Grundstücke zu erwerben, bestünden, könne er von dieser Stelle aus nicht beantworten.

Herr Müller, Anmieter des Hauses Duisburger Straße 241, sieht sein jetzt als Parkfläche genutztes Grundstück im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen und möchte darüber Aufschluß haben.

Herr Kisters führt aus, daß dieses Haus aufgrund seiner vorhandenen Substanz entgegen der ursprünglichen Planung erhalten bleiben soll, und zwar so, wie es augenblicklich genutzt wird. Daher könnte man sich vorstellen, daß die öffentliche Grünfläche, die sich durch das Gesamtgebiet bewegen soll, auch hinter der Grundstücksgrenze des Hauses Duisburger Straße 241 entlanggeführt werden könne.

Frau Poll möchte die vorgetragene Variante zur Bebauungszeile an der Leostraße, nämlich die Ausweisung als Einzel- oder Doppelhäuser in den Plan aufnehmen.

Herr Kisters erklärt noch einmal die Festsetzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bebauungsplanes wie Art der Bebauung, Geschossigkeit, Bauweise. ...

Für das laufende Verfahren wäre es sehr gut zu wissen, ob die Bürger an dieser Stelle dieses bandartige Gebäude mit evtl. 3 Geschossen (prädestiniert für Mietwohnungsbau) einer Ausweisung für Einzel- oder Doppelhäuser, die auf Eigentum deuten lassen, vorziehen würden.

Er weist auf das Rahmenkonzept hin, das u. a. zur Stützung der Hamborner Infrastruktur eine hohe Anzahl an Wohnungen verlangte mit gleichzeitiger Beachtung von großen Frei- und Grünflächen.

Durch die Ausweisung von 1-geschossigen Eigentumsmaßnahmen anstelle von z. B. 3-geschossigem Mietwohnungsbau würde die Anzahl der WE erheblich reduziert.

Herr Schmitz bringt noch einmal das Eckgrundstück Richterstraße/Im Birkenkamp mit seinen häßlichen Zäunen und miserablen Kellergruben ins Gespräch. Er plädiert für eine Nutzung "Grünfläche" als Zwischenlösung auf unbestimmte Zeit, bis zu dem Tag, an dem das Finanzamt seinen Bedarf darauf anmeldet.

Frau Jansen, als etwaige Planungsbetroffene auf der Leostraße, möchte Auskunft über die Dauer des Planverfahrens haben.

Herr Kisters erklärt, daß ein solches Verfahren meistens 2 - 3 Jahre dauern wird. Nach Ablauf dieser Zeit ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan entstanden, in dem u. a. bei Bedarf soziale Maßnahmen verankert werden.

Im Falle eines Abbruches werden in einem Sozialplan Ersatzmaßnahmen für Härtefälle festgelegt. Die Durchführung eines Bebauungsplanes ist von so vielen Komponenten wie Grunderwerb, Bauinteressenten, Finanzierung etc. abhängig, daß man im augenblicklichen Stadium des Verfahrens über Jahreszahlen nichts sagen könne.

Herr Michael Kanter, Kaiser-Wilhelm-Straße 256, gibt zu bedenken, daß die Dreiecksfläche zwischen der Schreckerstraße, Rathausstraße und der Straße "Hinter dem Rathaus" als Grünfläche erhalten bleiben sollte. Er hält es für nicht realistisch, an dieser Stelle, wie im Entwurf ausgewiesen, ein Kaufhaus anzusiedeln. In einer Zeit der Rezession, der Kurzarbeit nicht nur bei Thyssen, brechen in Hamborn und Marxloh (z. B. auf der Jägerstraße) reihenweise Geschäfte zusammen. Außerdem soll in naher oder ferner Zukunft die Stadtbahn dieses Gelände unterfahren und dort sogar einen Haltepunkt bekommen. Allein aus diesem Grund wäre es sinnvoll, die Fläche freizuhalten. Eine Grünfläche wäre ganz gut zu vertreten, zumal durch einen Anstrich auch

der rückwärtigen Fassade des Rathauses dieses an Attraktivität gewonnen hätte und eine städtebauliche Komponente darstellen würde, die man nicht unbedingt verbauen sollte.

Zum anderen greift er die hohe Wohndichte auf und äußert seine Bedenken dahingehend, daß Mietwohnungen bei der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt kaum veräußert werden könnten, das Interesse nach Einfamilienhäusern aber nach wie vor bestünde. Er sei der Meinung, daß der Baublock der Gruppe B zugunsten einer Grünfläche wegfallen könnte. Die ausgewiesenen Grünflächen im Plan wären ohnehin viel zu klein. Zudem käme noch hinzu, daß das Terrain der Sportfläche im Flächenkonzept als Grünfläche geplant sei und hier aber als Sportfläche ausgewiesen sei, die nicht zur Grünfläche zu zählen ist.

Herr Kisters sagt, daß für das angesprochene Grundstück Rathausstraße/Schreckerstraße schon einmal ein Interessent für ein Kaufhaus eine Voranfrage eingereicht hatte, die aber ablehnend zu bescheiden war, da zum augenblicklichen Zeitpunkt noch ein rechtskräftiger Bebauungsplan bestünde, der für diese Fläche Wohnbebauung mit Garagenhof vorsehe.

Der Zeitpunkt für den Bau der Stadtbahn in Richtung Hamborn mit dem dazugehörigen Bahnhof im Bereich des Rathauses ist heute nicht bekannt. Für den Fall dieses Ausbaus müßte man heute allerdings schon die Fläche von jeder Bebauung freihalten, da man den Schacht nur in äußersten Notfällen im Streckenvortrieb ausführen würde. Bei einem Bahnhof mit einem erheblich breiteren Ausbau wäre das unmöglich. Bis jetzt konnte noch nicht abschließend geklärt werden, ob der Bahnhof an diese oder eine andere Stelle kommen wird. In den zuständigen Ausschüssen würde diese Frage noch diskutiert und entschieden werden müssen. Danach könnte diese Entscheidung dann in den Plan einfließen, möglicherweise mit einer vollen Überbauung des Grundstücks.

Er könne sich vorstellen, daß für diese Ecke eine MK-Nutzung ausgewiesen würde und keine Fläche freigehalten werden müsse, wenn der Bahnhof einen anderen Standort bekommt.

Zur Überbauung der Trasse nördlich der Rathausstraße stellte er die Überlegungen der Verwaltung vor, die sich mit dem Alternativvorschlag des Architekten Gottlob in etwa decken würden; nämlich eine Zweiteilung des Komplexes in einen Kopfbau, der die Zeile abrunden soll und einen Baukörper in Richtung der vorhandenen Bebauung orientiert, zwischen denen der Grünzug bis zur Rathausstraße durchgehen soll. Außerdem hätte man so den Vorteil, die Stadtbahn an dieser Stelle im offenen Verbau errichten zu können.

Mit einem Hinweis auf den Flächennutzungsplan und die möglichen Ausweisungen als Grünfläche (öffentlich, privat, Sportfläche) erklärte er dem Fragenden, daß er nicht durch "Falschausweisung" in die Irre geführt werden solle. Die Sportflächen zählten durchaus zur Grünfläche sie stellen Freiflächen für die Allgemeinheit dar, die der sportlichen Nutzung dienen.

Die im Plan reichlich vorhandenen öffentlichen Grünflächen erforderten nicht nur hohe Anlagekosten, sondern natürlich erhebliche Unterhaltungskosten, so daß man zusammen mit dem Liegenschaftsamt eine Reduzierung derselben zugunsten privater Grünflächen überlegen müßte (z. B. beim Alternativvorschlag zur Bebauung nördlich der Hufstraße).

Herr Kanter erkundigt sich noch einmal danach, wie der reale Bedarf an Mietwohnungen eingeschätzt würde.

Herr Kisters weiß zu berichten, daß dieser Bedarf in Hamborn vorhanden sei und dessen Deckung durch Neubauten von den Finanzierungsmöglichkeiten sowohl für den Miet- als auch dem Eigentumsbau abhängig sei. Im Moment würden im Geschoßwohnungsbau primär Altenwohnungen errichtet aufgrund der günstigen Finanzierung, die man sich auch für die Zukunft für die Einfamilienhäuser wieder erwünscht.

Herr Kanter möchte nicht alles "versteinert" sehen, zugebaut für die Zukunft. Er plädiert für mehr Grünflächen und nicht nur grüne Schneisen.

Herr Hamacher erklärt ihm, daß bis zum Beginn dieser Maßnahmen noch einige Jahre dahingingen und sich die Situation dann ganz anders darstellen könnte.

Herr Müller regt noch einmal an, daß die Rathausstraße so ausgebaut werden sollte, daß die Betriebe gut angefahren werden könnten und auch genügend Parkraum geschaffen werden sollte.

Weitere Fragen, Wünsche und Vorstellungen zum Bebauungsplan Nr. 850 - Moriangelände - wurden seitens der Bürgerschaft nicht gestellt bzw. geäußert.

Kosmala