

G l i e d e r u n g

1. Allgemeines
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Ziele und Zwecke der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
 - 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 2.4 Fachplanungen
3. Bürgerbeteiligung
4. Planung
 - 4.1 Bebauung
 - 4.2 Tiefgaragen
 - 4.3 Städtebauliche Begründung des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung
 - 4.4 Städtebauliche Begründung für die Abweichung von der Abstandsflächenregelung im Sinne des § 6 (15) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
 - 4.5 Verkehr
 - 4.5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung
 - 4.5.2 Ruhender Verkehr
 - 4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr
5. Ver- und Entsorgung
6. Wasserwirtschaft
7. Altablagerungen/Altstandorte
8. Immissionen
 - 8.1 Immissionsbelastung (Schadstoffe)
 - 8.2 Verkehrsimmissionen (Schallschutz)
9. Alternativen
10. Grundsätze für soziale Maßnahmen
11. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden
12. Kosten
13. Textliche Festsetzungen

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom ~~21.08.1989~~ A.Z. 35.2-12.02 (Dm 936)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 936 - Neudorf - für den Bereich zwischen
Mülheimer Straße, Bismarckstraße und Pappenstraße

1. Allgemeines

1.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der Innenstadt im nördlichen Bereich Neudorfs. Es ist im wesentlichen durch eine gewachsene mehrgeschossige Bebauung in Form von an den Kopfenden teilweise noch offenen Baublöcken geprägt; die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind sowohl im Planbereich als auch in der ähnlich strukturierten Umgebung vorhanden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 936 ist neben einer Festsetzung schon vorhandener Bebauung und Schließung noch vorhandener Baulücken die Ausweisung einer der städtebaulich besonders bedeutsamen Lage entsprechenden Bebauungsmöglichkeit auf dem Eckgrundstück an der Mülheimer Straße zwischen Pappenstraße und Manteuffelstraße.

Weiterhin soll in dem an der Mülheimer Straße zwischen Manteuffelstraße und Lerchenstraße gelegenen und von einer Tankstelle genutzten Bereich die planungsrechtliche Möglichkeit einer sinnvollen Bebauung bei einer möglichen späteren Aufgabe der Tankstellennutzung geschaffen werden.

Die Festsetzung einer zusätzlichen 1-geschossigen Anbaumöglichkeit im Bereich der Eckbebauung Mülheimer Straße/Bismarckstraße soll die hier noch gegebene städtebaulich unbefriedigende Situation an der Bismarckstraße beheben. Durch den Bebauungsplan Nr. 936 werden die im hier derzeit noch rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 286 Bfestgesetzten jedoch zwischenzeitlich überholten städtebaulichen Zielvorstellungen aufgehoben und der Bereich einer den heutigen Bedürfnissen und städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechenden Nutzung angepaßt.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des "Stadtentwicklungsplanes für den Siedlungsschwerpunkt (SSP) Stadtmitte" (E-Plan), der vom Rat der Stadt am 18. 12. 1978 beschlossen wurde.

Dieser E-Plan sieht im Bereich des Bebauungsplanes überwiegend eine "Mischnutzung mit hohem Anteil an Arbeitsstätten und Beschäftigten im Dienstleistungsbereich" vor. Durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 936 - Neudorf - wird diesen Belangen Rechnung getragen.

2.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 1. 12. 1986 den Beginn vorbereitender Untersuchungen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in einigen Bereichen der Innenstadt - hier Bereich Neudorf - beschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Untersuchungsbereiches.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes eine Mischnutzung vor. Im Bereich des Gemeindehauses der Evgl. Kirchengemeinde an der Pappenstraße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen "Kirche" dargestellt. Der FNP, der mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt ist, wurde am 10. 01. 1986 genehmigt. Da die Evgl. Kirche zukünftig auf das Gemeindehaus verzichtet, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und anstelle der Gemeinbedarfsfläche mit der Signatur "Kirche" Mischgebiet darzustellen. Der Bebauungsplan ist aus dieser parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.12 in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Fachplanungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden andere Fachplanungen wie z. B. Schulentwicklungsplan, Kinderspielplatzbedarfsplan usw. nicht berührt.

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an dem Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB zugleich Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW erfolgte am 08. 09. 1988.

Zu vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen konnte im Rahmen der Bürgerbeteiligung Stellung genommen werden. Eine Niederschrift über diese Veranstaltung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Damit ist den Bestimmungen des § 3 (1) BauGB Rechnung getragen worden.

4. Planung

4.1 Bebauung

Der Bereich der im Plangebiet größtenteils schon vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung ist entsprechend des Bestandes, den teilweise schon vorhandenen Nutzungen und unter Berücksichtigung der unter Absatz 2.1 dieser Begründung erläuterten "Gemeindlichen Entwicklungsplanung" als vier- bis fünfgeschossig in geschlossener Bauweise bebaubares Mischgebiet ausgewiesen.

Lediglich die dreieckige geschnittene Grundstücksfläche im Bereich Mülheimer Straße/Bismarckstraße/Lerchenstraße ist entsprechend der an der Mülheimer Straße vorhandenen Bebauung als bis zu 9-geschossig bebaubares Mischgebiet festgesetzt.

Als bauliche Dominante ist an dieser Stelle der Mülheimer Straße das 9-geschossige Wohngebäude mit 2-geschossigem Ladentrakt geplant und errichtet worden.

Für einen in dem Ladentrakt befindlichen Supermarkt, der mit zur Versorgung des Nahbereiches dient, soll zur Aufrechterhaltung eines rentierlichen Betriebes und eines angemessenen Warenangebotes eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben und damit eine dem derzeitigen Standart angepaßte Präsentationsform ermöglicht werden.

Hierzu ist in Anpassung an den schon bestehenden Baukörper eine 1-geschossig bebaubare Fläche ausgewiesen.

Diese Maßnahme bedeutet auch eine zusätzliche städtebauliche Aufwertung des Bereiches, da die hier noch festgesetzte kleine private Grünfläche in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist und die Fläche als Parkplatz genutzt wird.

Die durch die Erweiterung entfallenden Garagen an der Lerchenstraße sowie die zusätzlich nachzuweisenden Einstellplätze sind in einer hier vorgesehenen Tiefgarage unterzubringen (siehe hierzu Absatz 4.2 der Begründung sowie die textlichen Festsetzungen).

Der Bereich an der Mülheimer Straße zwischen Manteuffelstraße und Lerchenstraße wird durch die vorhandene Tankstelle geprägt. Bei einer später möglichen Aufgabe dieser Tankstelle soll der Baublock geschlossen werden. Damit würde die prägende Baublockstruktur an der Mülheimer Straße an dieser Stelle erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden; der städtebauliche Zusammenhang an dieser Hauptzufahrtsstraße zur City würde wieder hergestellt.

Das nach Abbruch der Gebäude für die Straßenerweiterung der Mülheimer Straße brachliegende Kopfgrundstück an der Mülheimer Straße zwischen Pappenstraße und Manteuffelstraße soll baulich neu genutzt werden.

Aufgrund der städtebaulich besonders bedeutsamen Lage dieser Fläche im unmittelbaren Einzugsbereich der Innenstadt soll auf dem Grundstück eine der wertvollen Lage angepaßte repräsentative mehrgeschossige Bebauung entstehen, deren zukünftige tertiäre Nutzungen in engem Zusammenhang mit dem im westlich angrenzenden Bereich geplanten "Technologiepark Carstanjens Garten" stehen werden.

Um auf der zwingend 6-geschossig geplanten zu bebauenden Fläche neben dem städtebaulichen Ziel der Blockschließung zur Mülheimer Straße hin auch eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der zukünftigen Bebauung zu gewährleisten, sind gestalterisch bedingte Unterschreitungen der Baulinie sowie eine Unter- bzw. Überschreitung der zwingend festgesetzten Geschosßzahl um ein Geschosß als Aus-

nahme in Teilbereichen möglich und als Ausnahme textlich festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zukünftig beabsichtigten Nutzungen und der örtlichen Gegebenheiten ist eine weitere 1-geschossige Bebauungsmöglichkeit im Hintergelände der Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch Bebauung dieses Kopfgrundstückes wird der Baublock zur Mülheimer Straße hin wieder geschlossen und der Wohnwert im Blockinnenbereich wesentlich erhöht, da die von der Mülheimer Straße ausgehenden Störungen abgehalten werden.

Weitere Neubebauung ist in Form von Baulückenschließungen vorgesehen, wobei sich diese Bebauung an die schon vorhandenen Gebäude anpassen wird. Insbesondere durch die Baulückenschließungen im Eckbereich Manteuffelstraße/Bismarckstraße wird eine weitere Innenblockberuhigung ermöglicht werden.

In Absprache mit der Evgl. Kirche, die das an der Pappenstraße gelegene Gemeindehaus zukünftig nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt, ist die Fläche in das Mischgebiet mit einbezogen und entsprechend ausgewiesen worden.

4.2 Tiefgaragen

Die für die Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze sind in im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgaragen nachzuweisen.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten (Blockbebauung, beschränkte Grundstücksgrößen) ist ein Stellplatznachweis in anderer Form nicht möglich.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind ebenfalls im Bebauungsplan ausgewiesen. Sie sind unmittelbar an den Straßen vorzusehen und nicht erst in den Innenblöcken.

Für das Vorhaben an der Mülheimer Straße zwischen Pappenstraße und Manteuffelstraße ist eine Tiefgarage als planerische Lösungsmöglichkeit für den Stellplatznachweis dargestellt. Falls diese Tiefgarage nicht gebaut wird, können die für ein Vorhaben nachzuweisenden Einstellplätze unter Berücksichtigung des zukünftigen engen Zusammenhanges der beabsichtigten Nutzungen mit dem geplanten "Technologiepark" mit in diesem unmittelbar südwestlich angrenzenden Bereich untergebracht werden.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen sind im Innenbereich des o.a. MI-Gebietes oberirdische Stellplätze nicht zulässig und durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Für das MI VI-Gebiet an der Mülheimer Straße zwischen Pappenstraße und Manteuffelstraße sind unter Berücksichtigung der gegebenen Verkehrssituation Zu- und Abfahrten von der Mülheimer Straße aus nicht zulässig (siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen).

Die Anfahrt der im Bereich des 9-geschossig bebaubaren Mischgebietes an der Mülheimer Straße festgesetzten Tiefgarage ist ebenso wie die Andienung des Supermarktes aufgrund des zwischenzeitlich im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung vorgenommenen verkehrsberuhigten Ausbaues der Lerchenstraße von der Bismarckstraße aus vorzusehen. Die Tiefgaragenzufahrt ist hierbei derart anzulegen, daß die Verkehrsberuhigung an der Einfahrt Bismarckstraße/Lerchenstraße nicht beeinträchtigt wird.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Tiefgaragen sind nach Fertigstellung in den nicht überbaubaren Bereichen als Grünflächen zu gestalten und entsprechend zu bepflanzen (siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen).

4.3 Städtebauliche Begründung des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung

Für die im Bebauungsplan Nr. 936 - Neudorf - ausgewiesenen Mischgebiete sind die in Abweichung von den nach § 17 (1) Spalte 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgeschriebenen max. Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) erhöht festgesetzt.

Das Plangebiet ist im Bereich Pappenstraße/Manteuffelstraße/Lerchenstraße durch eine gewachsene 3- bis 5-geschossige Blockrandbebauung sowie auf der Dreiecksfläche Mülheimer Straße/Bismarckstraße/Lerchenstraße durch eine 9-geschossige Bebauung als städtebauliche Dominante geprägt.

Für das zwingend 6-geschossig zu bebauende Mischgebiet an der Mülheimer Straße zwischen Pappenstraße und Manteuffelstraße ist eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 4,5 vorgesehen.

Bis zum Abbruch im Jahre 1974 - bedingt durch die Verbreiterung der Mülheimer Straße - war auf dieser Fläche eine den Baublock abschließende 4-geschossige geschlossene Bebauung, die bereits schon vor Inkrafttreten der BaunVO bestand, vorhanden. Die Ausnutzung dieses Altbestandes betrug ca. GRZ 0,3, GFZ 3,2.

Nach dem am 6. März 1961 förmlich festgestellten und derzeit noch rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 286 B ist auf der Fläche durch Baulinien eine 5-geschossige Bebauung mit einer bei Realisierung erreichten GRZ von ca. 0,7 und GFZ von ca. 3,1 möglich.

Aufgrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen und insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen im unmittelbaren Einzugsbereich zur Innenstadt befindlichen Lage des unbebauten Eckgrundstückes soll durch entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan eine den Baublock zur Mülheimer Straße hin schließende, städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen werden.

Die dafür notwendige Überschreitung der nach § 17 (1) Spalte 3 und 4 BaunVO max. GRZ und GFZ ist gemäß § 17 (9) BaunVO gerechtfertigt, da der Bereich schon bei Inkrafttreten der BaunVO überwiegend bebaut war und durch nachfolgend angeführte städtebauliche Gründe die Verdichtung dieses Mischgebietes zu rechtfertigen ist.

- Eine Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich, nämlich die Errichtung einer der bedeutsamen Lage gemäßen Eckbebauung, ist nur durch eine Erhöhung der GRZ und GFZ erreichbar.
- Durch die geplante Bebauung wird eine Erhöhung des Wohnwertes in diesem citynahen Baugebiet erreicht, da durch die Schließung des Baublocks zur Mülheimer Straße hin eine Beruhigung des Innenbereiches aufgrund einer Minderung des Verkehrslärms ermöglicht wird.
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz der vorhandenen bzw. zu erwartenden Verdichtung keinesfalls beeinträchtigt, sondern aufgrund der Innenblockberuhigung noch verbessert.
- Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ und GRZ nicht entgegen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen werden gewahrt; eine Umstrukturierung des Gebietes zu Ungunsten der Anwohner ist nicht gegeben.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen MI IV- und MI V-Gebiete ist ebenfalls eine gegenüber der nach § 17 (1) Spalte 3 und 4 BauNVO erhöhte GRZ und GFZ festgesetzt.

Auch hier handelt es sich um Gebiete, die bereits schon bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut waren.

Neubebauung ist in Baulücken möglich; durch eine Bebauung im Eckbereich an der Bismarckstraße zwischen Pappenstraße und Manteuffelstraße wird das städtebauliche Ziel der Baublockschließung auch hier ermöglicht. Die Gebäude sollen in einer der umgebenden Bebauung angepaßten Form errichtet werden.

Im Bereich der Mülheimer Straße zwischen Manteuffelstraße und Lerchenstraße ist eine Tankstelle vorhanden. Um hier einerseits bei Aufgabe der Tankstelle die Möglichkeit einer baulichen Nutzung der Fläche zu geben, andererseits aber auch die hier gegebene Blockstruktur zu erhalten und zu verfestigen, ist eine geschlossene Mischgebietsbebauung vorgesehen, deren GRZ und GFZ - ebenfalls wie in der Umgebung - gegenüber den maximalen Werten nach der BauNVO erhöht ist. Auch hier ist die vorab abgegebene städtebauliche Begründung für diese Überschreitung zutreffend.

Das 9-geschossig bebaute Mischgebiet im Dreieck Mülheimer Straße / Bismarckstraße / Lerchenstraße ist mit einer GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 vorgesehen.

Auch diese Verdichtung ist gegenüber den nach § 17 (1) max. zulässigen Werten erhöht festgesetzt.

Das vorhandene Gebäude ist im hier noch verbindlichen Durchführungsplan Nr. 286 B als städtebauliche Dominante in diesem Bereich der Mülheimer Straße festgesetzt und im Jahre 1970 errichtet worden. Doch auch schon vorher, d. h. auch schon vor Inkrafttreten der BauNVO war das Gebiet schon überwiegend bebaut.

Bedingt durch die planungsrechtliche Festsetzung des Gebäudes mit einem unter Absatz 4.1 dieser Begründung schon erläuterten und städtebaulich sinnvollen 1-geschossigen Anbau ist die vorgenannte bauliche Verdichtung auch dieses Mischgebietes erforderlich.

Hierfür treffen ebenfalls die schon erwähnten städtebaulichen Gründe, mit Ausnahme der Blockschließung, zu; wobei als zusätzliche städtebauliche Begründung anzuführen ist, daß

- durch den geplanten eingeschossigen Anbau eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation sowie eine Aufwertung des Erscheinungsbildes dieser ungünstig geschnittenen Fläche auch zur Bismarck- und Lerchenstraße hin gewährleistet wird.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung zwischen der Einhaltung der nach § 17 (1) Spalte 3 und 4 BauNVO max. GRZ und GFZ und den im Bebauungsplan festgesetzten erhöhten Ausnutzungszahlen wird diesem der Vorrang eingeräumt, da

- das Plangebiet schon durch vorhandene Bebauung mit erhöhter Verdichtung geprägt ist,
- nur durch weitere Beibehaltung dieser Verdichtung die städtebaulich wünschenswerte charakteristische historische Blockgestaltung erhalten und verfestigt werden kann,
- die örtlichen Gegebenheiten bei der Planung berücksichtigt wurden,
- Neubebauung im wesentlichen nur in Eckbereichen vorgesehen ist, diese sowie die minimal mögliche Baulückenbebauung durch die Festsetzungen vorhandene Bebauung berücksichtigt und sich in Höhe und baulicher Verdichtung anpaßt,
- durch die Planung eine Beeinträchtigung der hier schon ansässigen Bevölkerung nicht gegeben, sondern durch Baulückenschließung eine weitere Beruhigung der stark begrünten Innenbereiche ermöglicht wird,
- das äußere Erscheinungsbild des Gebietes aufgewertet wird und
- eine andere weniger verdichtete Bebauung, insbesondere in den Eckbereichen in städtebaulich sinnvoller Weise nicht zu realisieren wäre.

4.4 Städtebauliche Begründung für die Abweichung von der Abstandsflächenregelung im Sinne des § 6 (15) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

Hauptziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist neben der Festsetzung vorhandener Bausubstanz entsprechend ihres Bestandes eine Schließung von Baulücken und die Ausweisung von Kopfbebauung zum Abschluß der Baublöcke. Um diese Grundsätze der städtebaulichen Konzeption sicherstellen zu können, sind im Bebauungsplan weitestgehend "Baulinien" festgesetzt, d. h., eine geplante Neubebauung muß zwingend an diesen Baulinien errichtet werden. Hierdurch werden in Übereinstimmung mit § 6 (15) BauO NW teilweise die nach der Abstandsflächenregelung nach § 6 der BauO NW vorgeschriebenen Gebäudeabstandsflächen unterschritten. Diese Unterschreitungen sind im Rahmen der gebotenen Abwägung und unter Berücksichtigung der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung vertretbar, da

- das gewachsene Ortsbild erhalten bleibt,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere eine ausreichende Beleuchtung und Belichtung nicht beeinträchtigt werden, und
- durch die im Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Konzeption eine Steigerung des Wohnwertes - die begrünten Innenbereiche der Baublöcke werden geschlossen und damit beruhigt - erreicht wird.

Hinsichtlich der hinteren Abstandsflächen der vorgesehenen Bebauung an der Mülheimer Straße zwischen Pappenstraße und Manteuffelstraße ist anzuführen, daß die Bebauung in einem Winkel von ca. 72° zu der schon vorhandenen Bebauung an der Pappenstraße vorgehen ist.

Gemäß den Bestimmungen des § 6 (3) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken. Dies gilt u. a. jedoch nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen.

Weiterhin kann nach § 7 (1) BauO NW gestattet werden, daß sich die Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung soll im vorliegenden Fall der § 6 (3) BauO NW bei dem Winkel von ca. 72° sinngemäß angewandt und eine Überdeckung der Abstandsflächen hier zugelassen werden, da

- die dieser bedeutenden Fläche entsprechenden städtebaulichen Zielvorstellungen gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können,

- die Neubebauung nördlich des schon vorhandenen Baubestandes errichtet werden soll und daher eine unzumutbare Beschattung der schon vorhandenen Gebäude ausgeschlossen bleibt und
- sich gemäß § 7 (1) BauO NW die Abstandsflächen teilweise auf andere Grundstücke erstrecken können, da durch die festgesetzten hinteren Baulinien an der Pappenstraße und Manteuffelstraße die Freihaltung dieser Fläche im Bebauungsplan öffentlich rechtlich gesichert ist.

4.5 Verkehr

4.5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Mülheimer Straße (L 78) an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Eine Anbindung an das Fernstraßennetz ist über die Anschlußstelle Duisburg-Kaiserberg gewährleistet. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Mülheimer Straße, Pappenstraße und Bismarckstraße.

Die innere Erschließung ist über die Lerchenstraße, Manteuffelstraße und Pappenstraße gewährleistet.

Die Mülheimer Straße soll für den Stadtbahnvorlaufbetrieb umgebaut werden. Nach erfolgtem Umbau können die Pappenstraße, Manteuffelstraße und Lerchenstraße von der Mülheimer Straße aus nur noch in Richtungsverkehr angefahren werden, d. h. aus Richtung Innenstadt kommend einfahren bzw. in Richtung Kaiserberg ausfahren.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes sollten zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Maßnahmen in der Pappenstraße und Manteuffelstraße vorgesehen werden.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Parkstände im öffentlichen Verkehrsraum sind in allen Straßenzügen - mit Ausnahme einiger Abschnitte der Mülheimer Straße - vorhanden.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll der vorhandene ruhende Verkehr auf der Bismarckstraße durch Parkstreifenausbau neu geregelt werden.

Private Stellplätze sollen bei Neubauvorhaben, wie im Plan festgesetzt, weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden (siehe hierzu Absatz 4.2 dieser Begründung).

4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinie 901 an der Haltestelle Lutherplatz gut durch den Nahverkehr erschlossen (Entfernung ca. 150 m). Diese Linie verkehrt im 10-Minuten-Takt zwischen Duisburg-Obermarxloh und Mülheim-Stadtmitte.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist voll erschlossen und die Versorgung durch öffentliche Einrichtungen sichergestellt (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telefon, Fernwärme).

6. Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Deichschutzräume werden nicht vorgenommen. Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Planbereich weder vorgesehen noch vorhanden. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

7. Altablagerungen/Altstandorte

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichenden Maßstabsblätter (Deutsche Grundkarten im Maßstab 1 : 25.000) sowie diverser Luftbildaufnahmen ist mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten im vorliegenden Bebauungsplanbereich nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis:

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

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so sollte der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - rechtzeitig informiert werden.

8. Immissionen

8.1 Immissionsbelastungen (Schadstoffe)

Die in der TA Luft zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen sowie die zum Schutz vor Gesundheitsgefahren festgelegten Immissionsgrenzwerte werden im Bebauungsplangebiet nicht überschritten. Die beabsichtigten neuen Nutzungen im Planbereich fügen sich in die vorhandene Situation ein, so daß eine wesentliche Veränderung der Immissionssituation hierdurch nicht stattfindet.

8.2 Verkehrsimmissionen (Schallschutz)

Die Verkehrswege Mülheimer Straße und Bismarckstraße sind die Hauptlärmquellen im Bebauungsplanbereich.

Die Lerchenstraße, Manteuffelstraße und Pappenstraße als Wohnstraßen dienen überwiegend als Erschließungswege.

In Tabelle 1 und 2 sind die zu erwartenden Kfz-Mengenbelastungen und die Zugdichte der Stadtbahn Rhein-Ruhr dargestellt.

Tabelle 1: Kfz-Mengenbelastung

Straße	DTV Kfz/24 h	Kfz/h tags	Kfz/h nachts	LKW-Anteil in %	
				tags	nachts
Mülheimer Straße	16 000	960	128	5	5
Bismarckstraße	6 000	360	66	3	3
Lerchenstraße	1 000	60	11	0	0
Manteuffelstraße	2 000	120	22	1	1
Pappenstraße	2 500	150	28	1	1

Tabelle 2: Zugdichte Stadtbahn Rhein-Ruhr

Züge pro Stunde		Zuglänge (m)	Geschwindigkeit km/h
tags	nachts		
48	12	56	50

Unter Berücksichtigung dieser Verkehrsbelastungen sind für die lärm-technisch relevanten Immissionspunkte die Mittelungspegel (L_m) für Tag und Nacht errechnet worden (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Mittelungspegel (L_m) für die kritischen Immissionspunkte

Quer- schnitt	Straße	Mittelungspegel (L_m) Kfz		Stadtbahn		gesamt	
		T	N	T	N	T	N
		1	Mülheimer Str. 112	71.7	63.0	62.1	56.1
2	Manteuffelstr. 5	58.9	50.2	52.3	47.3	64.4	56.9
3	Mülheimer Str. 118 (Giebelseitig)	66.2	57.5	57.7	51.7	68.7	60.8
4	Bismarckstr. 155	65.4	58.1				
5	Pappenstr. 5	61.5	54.2	52.4	46.4	63.3	55.8
6	Pappenstr. 11	61.5	54.2				
7	Lerchenstr. 4	57.9	49.2	52.2	46.5	60.5	52.7

In der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt zu Teil 1, April 87 werden für die städtebauliche Planung folgende schalltechnische Orientierungswerte angegeben:

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

Diese Orientierungswerte werden an allen Gebäudefronten überschritten. Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe sind daher erforderlich.

Aktive Schutzmaßnahmen vor Straßen- und Schienenlärm können bautechnisch und aus städtebaulichen Gründen nicht durchgeführt werden. Zur Bestimmung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind die in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) angegebenen Innengeräuschpegel von 30 - 35 dB(A) Schlafräume (nachts) und 35 - 40 dB(A) Wohnräume (tagsüber) für MI-Gebiete einzuhalten.

Danach sind Fenster der Schallschutzklasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß $R_w = 35$ bis 39 dB (A) für die Gebäudefronten entlang der Mülheimer Straße erforderlich. Die Giebelbereiche dieser Gebäude sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 auszustatten (siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen).

In allen anderen Bereichen werden bereits bei Schallschutzklasse 0 und 1 die anzustrebenden Innengeräuschpegel eingehalten.

Aus wärmetechnischen Gründen erreichen heute alle Fenster die Schallschutzklasse 1 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von $R_w = 25 - 29$ dB(A).

Fenster der Schallschutzklasse 3 sind u. a. Kastenfenster ohne zusätzliche Dichtung oder Verbundfenster mit Dichtung, 40 bis 50 mm Scheibenabstand und Verglasung aus Dickglas.

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

9. Alternativen

Alternativen, die sich von dem vorliegenden Bebauungsplan wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgenannten Zielsetzungen und Vorgaben nicht an und wurden daher auch nicht entwickelt.

10. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Die im Plangebiet an der Mülheimer Straße gelegene und nicht speziell festgesetzte Tankstelle genießt Bestandsschutz. Sie ist gemäß § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Mischgebieten zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen haben keinerlei Beschränkungen des Tankstellenbetriebes zur Folge, sondern regeln lediglich die bauliche Nutzbarkeit der Fläche im Falle späterer Bauwünsche des Grundstückseigentümers.

11. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden

Die Belange des § 1 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind beachtet worden, da durch die planungsrechtlichen Festsetzungen lediglich Baulücken geschlossen werden sollen.

12. Kosten

Durch die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten; Rückeinnahmen sind nicht zu erwarten.

13. Textliche Festsetzungen

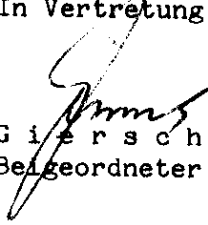
Textliche Festsetzungen siehe Bebauungsplan.

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 936 - Neudorf -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 04.04.1989

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung


Giersch
Beigeordneter



Diese Begründung hat in der Zeit vom 20.04.1989 bis 26.05.1989 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Diese Absichtsbegründung gemäß § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB wurde als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8, Satz 1 BauGB übernommen und vom Rat der Stadt am 19.06.1989 beschlossen.

Duisburg, den 27. Juni 1989



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

fs