

Begründung

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf

vom ~~10.07.~~ 19.90 A.Z. 352 - ~~12.02.~~ (Du: 936/1)

zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 936 - Neudorf - für den Bereich
zwischen Milheimer Straße, Bismarckstraße und Pappenstraße

1. Vorwort

Der Bebauungsplan Nr. 936 setzt für den Änderungsbereich - das Kopfgrundstück an der Mülheimer Straße zwischen Pappenstraße und Manteuffelstraße - ein zwingend sechsgeschossig zu bebauendes Mischgebiet mit städtebaulich begründeten erhöhten Ausnutzungsziffern und unterschrittenen Abstandsflächen fest. Der mit Baulinien fest umschriebene geplante Baukörper schließt den vorhandenen Baublock zur Mülheimer Straße hin ab.

Auf diesem Grundstück soll im Zusammenhang mit dem westlich der Pappenstraße geplanten Technologiepark das "Haus der Wirtschaftsförderung" entstehen. Die Planung beider Vorhaben führt das Londoner Planungsbüro Foster Associates durch. Bei der Detaillierung der Entwürfe haben sich Änderungen ergeben.

2. Die neue städtebauliche Idee

Der bisher an die vorhandene Blockbebauung angepaßte in der Bauflucht stehende geplante Baukörper des Hauses der Wirtschaftsförderung sollte "lediglich" durch eine besondere Architektur auf seine Funktion aufmerksam machen.

Die neuen Überlegungen gehen davon aus, dem Haus der Wirtschaftsförderung, das vollkommen andere Aufgaben und Funktionen erfüllt als die vorhandenen Wohnhäuser, eine eigene Identität und Gestalt zu geben und dabei aber auch gleichzeitig die den Wohngebäuden eigene Aussage und Form zu akzeptieren und zu erhalten.

So soll sich nun der geplante Baukörper ganz von den vorhandenen Strukturen loslösen. Er wird gerundete Formen sowohl im Grundriß als auch in der Dachform haben. Er wird in die Bauflucht an der Mülheimer Straße ragen. Zur Pappenstraße hin wird er acht Geschosse, zur Manteuffelstraße fünf Geschosse hoch sein. Auch durch die vorgehängte Alu-Glas-Fassade wird sich das Gebäude grundsätzlich von den vorhandenen unterscheiden.

Mit diesem Entwurf wird die immer gewünschte Signalwirkung und die städtebauliche Dominanz gegenüber der bisherigen Planung, die Grundlage des Bebauungsplanes war, besser erreicht, ohne die vorhandenen Bauten in Anspruch zu nehmen.

Als Konsequenz der Überarbeitung fallen an der Mülheimer Straße 3 Stellplätze weg und der Rad- und Gehweg wird zwischen Pappen- und Manteuffelstraße mit einer Breite von insgesamt 3,20 m zusammengefaßt.

3. Planungsrecht

Das Plangebiet wird um die Fläche erweitert, um die der neue Baukörper in die Bauflucht der Mülheimer Straße ragt.

Der neue Baukörper wird mit Baulinien umschrieben und die Zahl der Vollgeschosse wird der gewölbten Dachform entsprechend differenziert von 6 - 8 Geschosse festgesetzt.

Um auch weiterhin architektonisch sinnvolle Lösungen berücksichtigen zu können, wird, wie bisher auch, textlich festgesetzt, daß die Zahl der Vollgeschosse um 1 Geschoß über- bzw. unterschritten werden kann.

Die auf dem südlichen Grundstücksteil festgesetzte 1-geschossig überbaubare Fläche bleibt im wesentlichen bestehen, sie wird lediglich an die neue Bauform angepaßt.
Die festgesetzte Tiefgarage bleibt bestehen.

Die bisher festgesetzten städtebaulich begründeten erhöhten Ausnutzungsziffern (GRZ 1.0 und GFZ 4.5) bleiben ebenso von der Änderung unberührt wie die ebenfalls städtebaulich begründete Unterschreitung der Abstandsflächen. Diese Begründung und die Abwägung hierzu ist auf den Seiten 7 - 11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 936 erläutert.

neu: *

Da sich durch die Änderung des Baukörpers die Situation hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Belange nicht grundlegend ändert, wird an dieser Stelle hierauf nicht weiter eingegangen.

Wie im nachfolgenden Absatz nachgewiesen, ändert sich durch die neue zur Pappenstraße hin offene Baufiguration die Lärmsituation für die Wohnhäuser gegenüber der bisher festgesetzten Planung nicht wesentlich, so daß im Rahmen der gebotenen Abwägung der neuen gerundeten Baukörperfiguration wegen der dadurch möglichen geschilderten städtebaulichen Dominanz der Vorrang gegenüber der bisher festgesetzten Planung eingeräumt wird.

4. Immissionsvergleich zwischen bisherigem Planungsrecht und der geänderten Planung

Zur Feststellung der Geräuschsituation bei veränderter Gebäudestellung wurde ein entsprechendes Gutachten an die Ingenieurgesellschaft für technische Akustik, Wiesbaden, vergeben.
Danach wird an der zur Mülheimer Straße weisenden Gebäudefront des Hauses der Wirtschaftsförderung eine Geräuschbelastung von 70 - 72 dB(A) am Tage erwartet.

In der Nachtzeit reduziert sich dieser Lärmpegel um ca. 9 dB(A) auf etwa 62 dB(A).

Die Rückfront des Gebäudes ist aufgrund der konvexen Form und unterschiedlichen Entfernung zum Schalleinfallsbereich der Mülheimer Straße einer Geräuschbelastung von 58 dB(A) bis 68 dB(A) ausgesetzt.

neu: *Aufgrund der nunmehr konvexen Form des zur Pappenstraße hin ansteigenden zwingend 6- bis 8-geschossigen Baukörpers ergibt sich gegenüber der bisher rechtsverbindlich zwingend 6-geschossig festgesetzten Bebauung für die Anlieger hinsichtlich der unterschrittenen Abstandsflächen keine wesentlich geänderte Situation.

Die zu den Erschließungsstraßen (Pappenstraße bzw. Manteuffelstraße) weisenden Fronten der Bebauung liegen in einem Geräuschpegelbereich von etwa 61 bis 64 dB(A) am Tage und ca. 54 bis 56 dB(A) in der Nachtzeit. Die Höhe des Geräuschpegels ist abhängig von der Entfernung der Gebäudefront zur Schallquelle Mülheimer Straße.

Auch bei vollständiger Schließung der Bebauung zur Mülheimer Straße hin ist ein Grundgeräuschpegel (bedingt durch von oben her einwirkenden Fernlärm) von ca. 45 bis 48 dB(A) tagsüber anzunehmen. Dieser Pegelbereich wird auch bei der vorgeschlagenen Bauform unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen erreicht.

Die Ergebnisse dieser lärmtechnischen Untersuchung zeigen, daß bei einem Vergleich der zu erwartenden Lärmpegel keine nennenswerten Veränderungen festzustellen sind.

Folgende weitere Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm sind aber erforderlich:

- 4 m hohe Lärmschutzwand (einseitig absorbierend) an der Grundstücksgrenze zwischen den Giebeln der Wohnhäuser Manteuffelstraße 6 und Pappenstraße 5.

neu: ~~Begrünung an den Giebelfronten der v. g. Wohnhäuser (Kletterpflanzen)~~

- Fenster der Schallschutzklasse 2 (Bauschalldämm-Maß 30 - 34 dB(A)) für die Rückfront des geplanten Hauses der Wirtschaftsförderung.

Sie sind in der Bebauungsplan-Änderung textlich festgesetzt.

Der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 entsprechend den Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI 2719) an der Vorderfront des geplanten Hauses der Wirtschaftsförderung ist schon im Bebauungsplan Nr. 936 - Neudorf - festgesetzt worden.

5. Sicherung des ungestörten Rundfunk- und Fernsehempfanges

Durch den geplanten Baukörper des Hauses der Wirtschaftsförderung an der Mülheimer Straße ist eine Beeinträchtigung des Rundfunk- und Fernsehempfanges für die umgebende Wohnbebauung nicht auszuschließen. Deshalb sind bei einer Bebauung des Grundstückes besondere bauliche Vorkehrungen zur Abwendung einer Beeinträchtigung des Rundfunk- und Fernsehempfanges für die Umgebung zu treffen.

Die entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6. Bürgerbeteiligung

Da sich die vorliegende Änderung - wie erläutert - nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt, wurde gemäß § 3 (1) BauGB von einer Bürgerbeteiligung abgesehen.

7. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

neu: - Gestaltung der Giebelfronten der v. g. Wohnhäuser mit schallabsorbierendem Material.

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 936
- Neudorf -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 26.09.1989

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



[Handwritten signature]
van Vorst
Beigeordneter

Die Übernahme der geänderten und ergänzten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 12.03.1990 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 02.10.1989 bis 03.11.1989 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 11.04.1990

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



[Handwritten signature]
Giersch
Beigeordneter