

Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf  
vom 09.07.1986 A.Z. 352-11-27 (Dm 611 A)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 611 A - Neumühl - für einen Bereich  
zwischen Fiskusstraße, Albert-Einstein-Straße, Alexstraße  
und Holtener Straße

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

2.21 Fachpläne

2.211 Schulentwicklungsplan

2.212 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

2.213 Sportstättenleitplanung

2.3 Flächennutzungsplanung

2.31 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Sanierungsgebiet

3. Bürgerbeteiligung

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bau-  
leitplanung

4. Zieldefinition

4.1 Wohnbebauung

4.11 Musterhausausstellung

4.12 Zufahrten/Parken

4.13 Ausstellungseinrichtungen

4.14 Einfamilienhausbebauung

4.2 Gemeinbedarfsfläche

4.3 Grünflächen

4.31 Kinderspielplätze

4.32 Baum- und Gehölzbestand

4.4 Verkehr

4.41 Individualverkehr

4.42 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

5. Alternativen

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutzvorkehrungen

8. Bergbau
9. Ver- und Entsorgung
10. Kosten

## 1. Allgemeines

### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, unter weitestgehendem Erhalt des wertvollen vorhandenen Baumbestandes überbaubare Flächen für verschiedene Wohnformen wie

Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus

Wohnen im freistehenden Doppelhaus

Wohnen im Reihenhaus

anzubieten, um so dem mehrfach von der Bevölkerung geäußerten Wunsch nach Eigentumsbildung entgegenzukommen.

Gleichzeitig soll für das mittelfristig aufzugebende Schulgebäude an der Salzmannstraße ein Ersatzgrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - sowie die im Flächennutzungsplan dargestellte Parkanlage und der Kinderspielplatz ausgewiesen werden.

Außerdem wird eine Anpassung der Baugebiete an die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I 1763) vorgenommen.

## 2. Vorgaben und Bindungen

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 1. 7. 1966 - MBl. NW 1966, Seite 2203 - gehört das Plangebiet zum "Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung".

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf - Aufstellungsbeschluß des Bezirksplanungsrates vom 14. 6. 1984 - ist das Gebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

### 2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um das die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundstücke auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zur StE - Ratsbeschluß vom 26.3.1979 - DS 2187/4).

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insbesondere die Ziele 12.1 (Flächen für Wohnungsbau, öffentliche und private Folgeeinrichtungen) und 17.4 (vorrangige Förderung der Siedlungstätigkeit in Siedlungsschwerpunkten) maßgeblich.

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

Das räumlich-funktionale Nutzungskonzept für die Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wurde vom Rat der Stadt am 27. 10. 1980 beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet gehört zum "angebundenen Siedlungsbereich" des SSP Hamborn.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den räumlichen und sachlichen Zielen der Stadtentwicklung.

#### 2.21 Fachpläne

##### 2.211 Schulentwicklungsplan

Für das Gebiet besteht der Schulentwicklungsplan als eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung (siehe hierzu "Gemeinbedarfsfläche" Ziffer 4.2).

## 2.212 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung (siehe hierzu "Kinderspielplätze" Ziffer 4.31).

## 2.213 Sportstättenleitplanung

Für die Sportplanung im Stadtgebiet ist am 1. 2. 1982 vom Rat der Stadt Duisburg der Sportstättenleitplan - Teilentwicklungsplan der Stadt Duisburg - beschlossen worden. Die westlich des Bebauungsplangebietes liegende BSA Iltisstraße trägt mit zur Deckung des Sportflächenbedarfs im Bezirk Hamborn bei. Zusätzliche sportliche Einrichtungen im Bebauungsplangebiet sind nicht geplant.

## 2.3 Flächennutzungsplanung

### 2.31 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 611 A wurde aus dem neuen Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Duisburg entwickelt, so daß die Planungsziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan.

Aufgrund der Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen, die den Erhalt des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes auf der Nordseite der Alexstraße forderten, wurde es erforderlich, die Baugebiete im Planbereich geringfügig zu verschieben. Die Größe der Gebiete selbst, wurden hierbei unwesentlich verändert.

## 2.4 Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 611 A liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Neumühl (Satzung vom 10. 7. 1972). Für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes wird dieser Plan daher gemäß § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) aufgestellt.

### 3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 2 a (2) BBauG - zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen - wurde am 19. 9. 1985 durchgeführt. Hierin eingeschlossen war die Erörterung gemäß § 8 (2) und § 9 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG). Etwa 80 Bürger nahmen an dem Anhörungstermin teil.

#### 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Ein Bericht über diese Beteiligung ist als Anlage beigefügt.

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

Da sämtliche aus der Bürgerschaft zum Bebauungsplan gestellten Fragen während der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung beantwortet werden konnten, ist eine Auswertung nicht erforderlich.

### 4. Zieldefinition

#### 4.1 Wohnbebauung

##### 4.11 Musterhausausstellung

Im westlichen Bebauungsplangebiet ist im Bereich des mit (B) bezeichneten Baugebietes im Sommer 1987 eine Musterhaus-Ausstellung vorgesehen.

Eine entsprechende zeitlich befristete Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BBauG wurde zum Zwecke der Durchführung dieser Ausstellung textlich festgesetzt.

Die Ausnahme wird wie folgt begründet:

Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung soll möglichst zum gleichen Zeitpunkt durchgeführt werden, um die durch Baustellenbetrieb unumgänglichen Belästigungen für die vorhandene Bebauung auf einen geringst möglichen Zeitraum zu reduzieren. Beim Bezug der Häuser könnte ein intaktes Wohnumfeld geschaffen sein.

Werden hierbei die vorgeschlagenen Wohnformen realisiert, bietet sich für bauwillige Bürger ein interessantes Informationsangebot, das im Rahmen einer Musterhausausstellung zugänglich gemacht werden kann.

Der günstige Standort des Geländes im Gefüge des regionalen und überregionalen Haupt- und Fernstraßennetzes sowie der direkte Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr bietet die Voraussetzungen zur Durchführung der Ausstellung.

Nach Ausstellungsende bleiben die errichteten Gebäude als Wohnsiedlungseinheit erhalten.

#### 4.12 Zufahrten/Parken

Die Hauptzufahrt zu dem Neubaugebiet und zur Musterhausausstellung erfolgt über die Fiskusstraße und Albert-Einstein-Straße. Diese Erschließungsstraßen verbinden das Plangebiet über die Wiener - Amsterdamer Straße zur Duisburger Straße (B 8) mit dem städtischen Hauptverkehrsnetz. Ein direkter Anschluß an die A 42 und somit eine besonders günstige Anbindung an das überregionale Autobahnnetz ist gegeben.

Für die Besucher der Musterhausausstellung können ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Ausstellung, und zwar auf den unbebauten Flächen östlich der geplanten öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - und südlich der Alexstraße angeboten werden.

#### 4.13 Ausstellungseinrichtungen

Gleichfalls können auf den Flächen östlich der geplanten öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - und südlich der Alexstraße Flächen für die vorübergehende Unterbringung von Informationsständen, gastronomischen Einrichtungen und öffentlichen Toilettenanlagen zur Verfügung gestellt werden.

#### 4.14 Einfamilienhausbebauung

Der Bereich nördlich der Fiskusstraße wird im wesentlichen durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

In Anlehnung hieran sieht der Bebauungsplan im westlichen Bereich (B) ebenfalls eine 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in variablen Bau- und Wohnformen unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes vor.

Die erforderlichen Stellplätze sind in verschiedenen Formen (auf eigenem Grundstück und als Gemeinschaftsanlagen) vorgesehen.

Im östlichen Planbereich zwischen öffentlicher Grünfläche - Parkanlage - und der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - ist ein weiteres reines Wohngebiet ausgewiesen (Bereich A). Hier besteht die Möglichkeit, der Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern sowie auch freistehenden Einfamilienhäusern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann mit einem Zuwachs von ca. 140 Wohnungseinheiten als Einfamilienhausmaßnahmen gerechnet werden.

#### 4.2 Gemeinbedarfsfläche

Für das mittelfristig aufzugebende Schulgebäude an der Salzmannstraße ist im Planbereich südlich der Fiskusstraße ein Ersatzgrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - ausgewiesen.

Konkrete Angaben hinsichtlich des Zeitpunktes der schulischen Nutzung ergeben sich aus der Schulentwicklungsplanung der kommenden Jahre 1986 - 1990.

#### 4.3 Grünflächen

Der Bereich zwischen den geplanten Wohnbauflächen bzw. dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf im Zuge der ehemaligen Alfredstraße ist als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt.

Die Grünverbindung setzt sich in nördlicher Richtung bis zum Bergmannsplatz und in südlicher Richtung bis zu den Wohngebieten nördlich der Wiener Straße fort.

Von hier ist als Verbindung zu den Erholungsflächen der Emscherniederung ein Fußweg vorhanden, der nach Süden bis zur Bebauung "Hagenshof" (Berliner Straße) verläuft. Außer diesem Weg in Nord-Süd-Richtung wird der Gesamtbereich durch ein umfangreiches Wegenetz erschlossen, das den Anschluß an angrenzende Erholungs- und Grünflächen ermöglicht.

Die aufgrund des vorhandenen Baumbestandes von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind ebenfalls als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt.

Aufgrund des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes ist auf der Nordseite der Alexstraße, südlich des Wohnbereiches A, eine weitere öffentliche Grünverbindung festgesetzt, die mit der vorgenannten in idealer Weise verknüpft ist und eine angenehme Erreichbarkeit des Zentrums gewährleistet. Hierbei handelt es sich um ein geschlossenes Quartier mit gemischten Laubbälzern sowie Bäumen unter  $\varnothing$  80 cm. Für diesen Bereich sind bereits Nachpflanzungen erfolgt.

#### 4.31 Kinderspielplätze

Westlich der Albert-Einstein-Straße ist ein Kinderspielplatz des Spielbereiches A (zentrale Versorgungsfunktion für einen Ortsteil) in einer Größe von ca. 13.000 qm als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - ausgewiesen.

Darüber hinaus ist in der neu festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen den Baugebieten ein Kleinkinderspielplatz des Spielbereiches C (Versorgungsfunktion für einen Wohnblock) in einer Größe von ca. 400 qm festgesetzt.

Weitere Kinderspielplätze sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden bzw. geplant. Hierbei wird insbesondere auf die Errichtung des Erholungs- und Freizeitparkes Neumühl hingewiesen, in dem die bestehende Sportanlage an der Iltisstraße zur Bezirkssportanlage ausgebaut und in Verflechtung mit dem Erholungsgrün Spieleinrichtungen für alle Altersgruppen angelegt werden sollen.

#### 4.32 Baum- und Gehölzbestand

Im Bereich des Plangebietes sind zahlreiche große Bäume sowie gemischter meist strauchartiger Gehölzbestand und Heckenelemente vorhanden.

Der unter Baumschutzsatzung stehende wertvolle Großbaumbestand bleibt erhalten, wobei die größere Zahl Bestandteil des öffentlichen Grüns wird. Innerhalb der Baugrundstücke wird über den durch die Baumschutzsatzung gegebenen Schutz zusätzlich die Erhaltung nach BBauG § 9 (1) 25 b festgesetzt und in die Grundstücksverträge übernommen.

Die unter Baumschutzsatzung stehenden 2 Zeilen Pyramidenpappeln einer alten Grundstückseingrenzung zwischen Alfred- und Adolfstraße werden nicht erhalten, da größere Pyramidenpappeln aufgrund ihres Verhaltens schwer in Baugebiete integrierbar sind.

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 9. März 1977 in der jeweils geltenden Fassung.

Da im Rahmen der Sanierung das Areal zwischen Fiskus- und Alexstraße jedoch überwiegend wieder der Bebauung zuzuführen ist, kann darüber hinaus Gehölz- und Heckenbestand nicht erhalten werden. Ein Ausgleich wird durch die Neuanlage von öffentlichem Grün und von Pflanzungen in Hausgärten geschaffen.

#### 4.4 Verkehr

##### 4.41 Individualverkehr

Der Planbereich ist mit der Bundesautobahn A 42 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Diese Verknüpfung ist mit der Anschlußstelle Duisburg-Neumühl gegeben.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird über die Fiskusstraße und über die Albert-Einstein-Straße erschlossen. Die Fiskusstraße ist mit der Obermarxloher Straße verknüpft. Diese Erschließungsstraßen verbinden das Plangebiet über die Wiener - Amsterdamer Straße zur Duisburger Straße (B 8) mit dem städtischen Hauptverkehrsnetz.

Die übrigen Straßen innerhalb des Bebauungsplanes dienen der kleinräumigen Erschließung.

Die vorhandene Alexstraße erhält eine Verbindung zur Fiskusstraße. Für die Alexstraße und die geplante Verbindungsstraße ist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m vorgesehen. Zur Deckung des Parkbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum soll an beiden Straßen ein einseitiger Parkstreifen angelegt werden.

Für die übrigen Straßen ist ein Ausbau als Mischfläche vorgesehen.

##### 4.42 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich wird mit den Buslinien 908 (Bruckhausen - Hamborn-Neumühl) mit den Haltestellen Ruprechtstraße, Albert-Einstein-Straße und Salzmannstraße,

910 (Meiderich - Hamborn - Neumühl - Obermeiderich) mit den Haltestellen Ruprechtstraße, Albert-Einstein-Straße, Salzmannstraße und Fiskusstraße sowie mit der Bundesbahnbuslinie 999 (Duisburg-Marxloh - Oberhausen Hbf) mit der Haltestelle Fiskusstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

#### 4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten zu können und um ein einheitliches Erscheinungsbild in zusammenhängenden Bereichen zu erzielen, wurden im Bebauungsplan Bauvorschriften über Verblendmauerwerk, Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Zugänge und Zufahrten, Abgrabungen eingearbeitet.

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

#### 5. Alternativen

Für den Wohnbereich A lagen neben dem erläuterten Bebauungsplan-Entwurf noch weitere zwei Alternativvorschläge, wie nachfolgend aufgeführt, vor:

Variante 1: Diese Alternative sah im Rahmen eines kosten- und flächensparenden Bauens die Errichtung von ca. 45 Reihenhäusern in II-geschossiger Bauweise vor.

Variante 2: Bei dieser Alternative war die Errichtung von ca. 18 eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstücken vorgesehen.

Beide Alternativen fanden jedoch nicht die Zustimmung der Bürgerschaft und der Bezirksvertretung Hamborn und wurden daher nicht weiterverfolgt.

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

#### 6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 611 A - Neumühl - liegt im Sanierungsgebiet Duisburg-Neumühl, für das die Grundsätze für den Sozialplan zu Beginn der Sanierung entwickelt wurden.

Die Erörterung mit den unmittelbar Betroffenen wird ständig fortgesetzt, insbesondere jeweils bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne in Verbindung mit der Erörterung der Neugestaltung gemäß § 9 StBauFG.

Das Ergebnis wird in Niederschriften festgehalten und laufend zum Sozialplan gemäß § 8 (2) StBauFG ergänzt.

## 7. Immissionsschutz

### 7.1 Schallschutzvorkehrungen

Der Planungsrichtpegel nach Vornorm DIN 18005 Blatt 1 (Schallschutz im Städtebau) würde nachts um mehr als 10 dB(A) im Bereich der Fiskusstraße überschritten. Bauliche Schallschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG sind erforderlich. Die zur Fiskusstraße weisenden Fenster der Bebauung müssen eine lärmdämmende Wirkung erzielen, die mindestens der Schallschutzklasse 2 der Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI 2719) entsprechen.

## 8. 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.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sind im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein absolutes Bau- und Entwicklungsverbot.

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.

Die Abwässer der Bauflächen und der Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Die an der Fiskusstraße vorhandene sowie die an der Erschließungsstraße des Wohnbereiches B geplante Trafostation des RWE sind als Versorgungsfläche - Trafostation - ausgewiesen.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten, oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien; Grundwassermeßstellen oder Pegel sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt.

10. Kosten

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

a) Straßenbau .	1.260.500,--	DM
b) Verkehrslenkung	5.500,--	DM
c) Kanalbau	860.000,--	"
d) öffentliche Grünflächen	490.000,--	"
	<hr/>	
	2.616.000,--	DM

2. Rückeinnahmen

Die unter 1. a) bis d) aufgeführten Kosten sind überwiegend unrentierlich und werden im Rahmen der Sanierung Neumühl zu 90 % vom Land bezuschußt.

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

3. Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 10 Punkt 1 dargestellt sind, sind gemäß § 9 (8) BBauG nachstehende Maßnahmen alsbald zur Verwirklichung vorgesehen:

a) Straßenbau und Verkehrslenkung	906.000,--	DM
b) Kanalbau	725.000,--	DM
c) öffentliche Grünflächen	200.000,--	DM
	<hr/>	
	1.831.000,--	DM
	=====	

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

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 611 A - Neumühl -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 4. Dezember 1985



Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Bundesbaugesetz wurde am 5. 5. 1986 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 16. 12. 1985 bis 24. 1. 1986 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 23. Mai 1986



Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 611 A - Neumühl -

Niederschrift

Über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 611 A - Neumühl - am 19. 9. 1985 in der Zeit von 18.05 Uhr bis 18.55 Uhr im Bürgerhaus Neumühl, Otto-Hahn-Straße 49. Hierin eingeschlossen war die Erörterung gemäß § 8 (2) und § 9 Städtebauförderungsgesetz. Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Hamborn nahmen an der Anhörung etwa 80 Bürger teil.

Zu Beginn der Veranstaltung um 18.00 Uhr begrüßte der Vorsitzende der Bezirksvertretung Hamborn, Ratsherr Hamacher, die Anwesenden und dankte für das große Interesse, daß sie durch ihr Erscheinen zeigen würden. Mit dem Hinweis, daß es sich bei dieser Sitzung um eine Sondersitzung handele und die Bürger bei dieser öffentlichen Anhörung die Möglichkeit haben, hier frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zum Planentwurf zu äußern, gab Herr Hamacher den Sitzungsablauf und den einzigen Tagesordnungspunkt - hier: Bebauungsplan Nr. 611 A - Neumühl - bekannt. Sodann erteilte er Herrn Buhlmann vom Stadtplanungsamt das Wort zur Erläuterung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Anhand von Farbdia-Positiven-Luftbild, Ausschnitt aus dem neuen Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Duisburg - erläuterte Herr Buhlmann zunächst die topografische Lage des Plangebietes, die mittelbare und unmittelbare Umgebung und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Sodann referierte Herr Buhlmann eingehend über die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes und wies darauf hin, daß Ziel des Bebauungsplanes sei, unter weitestgehenden Erhalt des wertvollen vorhandenen Baumbestandes überbaubare Flächen für verschiedene Wohnformen - wie Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus, Wohnen im freistehenden Doppelhaus, Wohnen im Reihenhaus - anzubieten, um so dem mehrfach von der Bevölkerung geäußerten Wunsch nach Eigentumsbildung entgegenzukommen. Im wesentlichen Bebauungsplangebiet sei im Bereich des mit (B) bezeichneten Baugebietes eine Musterhaus-Ausstellung - ähnlich wie die bereits durchgeführte "Euro-Bau '84" im Ortsteil Rahm-West - vorgesehen. Hier sei die Errichtung von ca. 90 Wohnungseinheiten in 1- bis 2-geschossiger Bauweise vorgesehen. Diese Wohneinheiten werden durch eine öffentliche Stichstraße von der Fiskusstraße zur Alexstraße erschlossen. Im östlichen Planbereich sei ebenfalls ein reines Wohngebiet ausgewiesen, für das noch zwei weitere Varianten entwickelt wurden. In der vorliegenden Variante 2 sei die Errichtung von 34 Reihenhäusern und 6 Einfamilienhäusern möglich. Bei der Variante 1 sei die Errichtung von 45 Reihenhäusern und in der Variante 3 die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern möglich. Desweiteren führte Herr Buhlmann aus, daß aufgrund des vorhandenen wertvollen Baum- und Gehölzbestandes ein Großteil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen worden sei. Außerdem sei neben dem vorhandenen Abenteuerspielplatz an der Albert-Einstein-Straße ein weiterer Kinderspielplatz des Spielbereiches C - Versorgungsfunktion für einen Wohnblock - innerhalb der öffentlichen Grünfläche geplant.

STADT DUISBURG

Für das mittelfristig aufzugebende Schulgebäude an der Salzmannstraße sei im Planbereich südlich der Fiskusstraße eine Reservefläche ausgewiesen. Abschließend ging Herr Buhlmann auf die verkehrliche Situation im Plangebiet ein. Hierbei wies er insbesondere auf die Anbindung des Bebauungsplanbereiches an das Haupt- und Fernstraßennetz hin.

Sodann bat Herr Hamacher die anwesenden Bürger, Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Herr Drozeck fragt an, was mit der Fläche für den Gemeinbedarf bis zur Realisierung der Schule passiert. Weiterhin führte er aus, daß aufgrund der geplanten Bebauung mit einem größeren Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zu rechnen sei und hat die Befürchtung, daß hierdurch die Fiskusstraße zu einer Rennstrecke würde.

Herr Rainer Schepers - als Vertreter des Kinderschutzbundes - führte aus, daß

- durch die geplante - seiner Meinung nach - zu dichte Bebauung im Bereich B die Kinder mal wieder an den Rand der Bebauung gedrückt würden.  
Er schlug vor, die Garagen außerhalb des Baublocks festzusetzen um so mit den Verkehr aus diesem Wohnbereich herauszunehmen. Stattdessen sollte der Kinderspielplatz hierher verlegt werden, wo er auch hingehöre;
- die nördliche Bebauung des Bereiches B zu nah an der Fiskusstraße stehe und somit ein Unsicherheitsfaktor für die Eltern und Kinder darstelle.  
Er äußerte den Wunsch, auf die erste Reihe der Bebauung zu verzichten;
- die Alexstraße für die Kinder aus den umliegenden Bereichen ebenfalls einen Unsicherheitsfaktor darstelle.  
Er schlug vor, entweder die öffentliche Grünfläche mit einen gepflasterten Übergang über die Alexstraße fortzusetzen, die Alexstraße links und rechts hiervon abzuhängen und mit einem Wendekreis zu versehen oder die Alexstraße und die Albert-Einstein-Straße als Tempo 30 einzuschränken.

Zu den Fragen der Herren Drozeck und Schepers - hinsichtlich der Schulfläche und der Verkehrssituation - führte Herr Buhlmann aus, daß für die Gemeinbedarfsfläche - Schule - davon auszugehen ist, daß die Stadt unter Erhalt der vorhandenen Bäume hier vorübergehend eine Grünfläche schafft. An eine Anpflanzung von weiteren Bäumen sei jedoch im Hinblick auf die Schulbebauung nicht gedacht.

Zur Verkehrssituation sei zu sagen, daß durch die geplante Wohnbebauung mit ca. 140 Einfamilienhäusern die Fiskusstraße, die die Funktion einer Sammelstraße hat, nicht in einer unvertretbaren Form belastet würde. Die vorliegende Konzeption mit ihren Erschließungsstraßen und der Aufteilung des Verkehrs auf die Fiskusstraße und Alexstraße stelle eine vernünftige Lösung dar.

Zu der zu dichten Bebauung sagte Herr Buhlmann, daß die im Plan dargestellte Bebauung lediglich der Veranschaulichung einer Baumöglichkeit darstelle. Die Grundstücksgrößen seien noch nicht festgelegt und richten sich nach den noch zu ermittelnden Bedarf ein Rahmen der Musterhausausstellung. Der Trend ging jedoch aus Kostengründen heute zum kosten- und flächensparenden Bauen.

Aus städtebaulichen Gründen sei das Stadtplanungsamt der Auffassung, erklärte Herr Buhlmann zur Frage der nördlichen Bebauung, daß ein kleiner Vorgarten und somit ein großer Garten im Süden besser und sinnvoller sei als eine - durch Abrücken der Bebauung von der Fiskusstraße - großer nutzloser Vorgarten im Norden.

Desweiteren führte er zum Vorschlag der Herausnahme des Autoverkehrs aus dem Wohngebiet aus, daß die Einfamilienhausbesitzer ihre Garagen am Haus haben möchten und dieses in der vorliegenden Planung berücksichtigt würde. Im Bereich der Musterhausausstellung sei die Errichtung von ca. 90 Häusern vorgesehen, so daß hier mit keinem riesigen Verkehrsaufkommen und somit unvertretbaren Belästigungen zurechnen sei.

Herr Hartmut Beekmann - als Neumühler Bürger und Vertreter des kommunalpolitischen Arbeitskreises der SPD - gab noch einmal die Nähe der nördlichen Bebauung zur Fiskusstraße zu bedenken, da diese nicht nur vom Lärm sondern auch von Erschütterungen durch den Schwerlastkraft- und Busverkehr beeinträchtigt würden. Er bat um Zurücknahme der Baugrenzen entlang der Fiskusstraße. Desweiteren bat er darum, im Bereich B eine aufgelockerte Bebauung vorzusehen.

Herr Buhlmann gab noch mal zu bedenken, daß ein Abrücken der Bebauung von der Fiskusstraße, wenn es sinnvoll sein soll, die Hausgärten zerstören würde. Hinsichtlich der Bebauung führte er aus, daß, wie schon einmal gesagt, sich die Anzahl und Bauweise nach dem Bedarf im Rahmen der Musterhausausstellung richtet. Man könne jedoch davon ausgehen, daß ähnlich wie in Rahm-West eine aufgelockerte Bebauung errichtet werde.

Herr Rösler war der Meinung, man solle die Alexstraße nicht bis auf die Fiskusstraße sondern bis auf die Holtener Straße durchführen.

Herr Buhlmann sagte, daß es städtebaulich nicht vertretbar sei, den Verkehr in die Fußläufigkeit der Holtener Straße zu führen, zumal die vorliegende Verkehrskonzeption seiner Meinung nach nicht anders möglich sei ohne die Fußläufigkeit zu belasten.

Ergänzend führte Herr Hamacher aus, daß es nach wie vor Ziel ist, den Bereich von der Lehrerstraße bis zur Fiskusstraße fußläufig zu gestalten.

Herr Beekmann bat darum, auf den Aspekt der Erschütterungen durch den Schwerlastkraftverkehr einzugehen, zumal es sich hier um die einzigen Häuser an der Fiskusstraße handele.

Herr Buhlmann antwortete, daß diese Häuser einen Südgarten haben sollten und daher an der Fiskusstraße lägen. Zur Erschütterung sei zu sagen, daß, um dieses auszuschalten, auf die Bebauung verzichtet werden müßte. Eine Aufgabe der Bebauung sei nicht vertretbar und vorgesehen.

Herr Gerd Lettmann fragte, ob die Musterhausausstellung genau so abläuft wie in Rahm-West, wo 70 % der gesamten Bauvorhaben durch auswärtige Firmen erstellt wurden und warum nicht alle Arbeiten an Duisburger Firmen vergeben würden.

Herr Sattur - vom Amt für Bodenordnung - erwiderte, daß es in Rahm-West so gewesen sei, daß der Aussteller bzw. die Ausstellerfirma vertraglich verpflichtet wurde, bis zu 40 % Duisburger Firmen zu beteiligen. Es sei vorgesehen, bei dieser Ausstellung das gleiche Verhältnis vorzusehen.

Herr Lettmann fragte an, ob nicht die Möglichkeit bestünde, eine Duisburger Architektengruppe mit der Ausrichtung der Ausstellung zu beauftragen.

Herr Buhlmann sagte dazu, daß bei einer Musterhausausstellung eine Palette von verschiedenen Bautypen angeboten werden solle. Die Eurobaugesellschaft hätte eine große Erfahrung durch viele Ausstellungen in Deutschland, sowie auch eine Vielzahl von Firmen an der Hand und sei dadurch in der Lage, in kürzester Zeit eine Ausstellung in dieser Größenordnung zu erstellen.

Herr Sattur führte ergänzend dazu aus, daß es vorgesehen sei vertraglich festzulegen, daß ein einzelner Bauträger nicht mehr als sechs Reihenhäuser oder drei Einfamilienhäuser oder drei Doppelhäuser errichten dürfe. Damit sei gewährleistet, daß eine Vielzahl von Haustypen zur Ausführung komme.

Herr Dieter Heinemann wollte wissen, ob man die Grundstücke auch erwerben könne und wie hoch der Preis sei.

Herr Sattur führte hierzu aus, daß in Rahm-West die Möglichkeit bestand zwischen Erbpacht und Kauf zu wählen. Außerdem war es möglich, daß Grundstück nach 5 Jahren bis zu 15 Jahren nachträglich zu erwerben. Es sei beabsichtigt, dem Rat der Stadt vorzuschlagen, hier entsprechend zu verfahren. Die Preise werden bei ca. 220,- DM bis 250,- DM - allerdings Erschließungsbeitragsfrei - liegen.

Frau Irene Opgenrein wollte wissen, wie groß die Grundstücke seien.

Dazu sagte Herr Sattur, daß die Grundstücksgröße für ein Reihnhaus bei etwa 300 qm liegen werde.

Herr Markus, Fiskusstraße 17 fragte an, ob auch er sein Grundstück im nachhinein erwerben könne.

Herr Sattur erwiderte, daß es in seinem Vertrag nicht vorgesehen sei.

Weitere Fragen, Wünsche und Vorstellungen zum Bebauungsplan Nr. 611 A - Neumühl - wurden nicht gestellt bzw. geäußert.

*B. Sattur*

STADT DUISBURG