

**Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 22.02.1990 A.Z. 352-12:02 (Du: 614/1)**

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 - Neumühl - für einen Bereich beiderseits der Lehrerstraße

1. Allgemeines
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.4 Flächennutzungsplanung
 - 2.5 Sanierungsgebiet
3. Bürgerbeteiligung
 - 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
 - 3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
4. Zieldefinition
 - 4.1 Situationsbeschreibung
 - 4.2 Parkplatz
 - 4.3 Grünfläche
 - 4.4 Baumbestand
5. Verkehr
 - 5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung
 - 5.2 Innere Erschließung
 - 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr
6. Immissionen
 - 6.1 Situationsbeschreibung
 - 6.2 Zu erwartende Lärmsituation
 - 6.3 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen
7. Sozialplan
8. Altablagerungen - Altlasten
9. Sonstiges
10. Kosten

1. Allgemeines

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 - Neumühl - ist, das geplante Bürgerhaus an der Lehrerstraße mit dem dazugehörigen Parkplatz aufzugeben und in Grünfläche umzuwandeln.

Der aufzugebende Parkplatz soll an der Nordseite der Lehrerstraße eingerichtet werden.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

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

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (siehe hierzu Ziffer 2.4).

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 zum StE-Ratsbeschuß vom 26. 3. 1979 - DS 2187/4 -). Spezielle Ziele sind für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 614 nicht festgelegt.

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

Das räumlich-funktionale Nutzungskonzept der Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wurde vom Rat der Stadt am 27. 10. 1980 beschlossen. Danach gehört das Bebauungsplangebiet zum SSP Hamborn. Dieser SSP erhält in der innerstädtischen Zentrenstruktur die Funktion eines Nebenzentrums mit mittlerem Bedeutungsüberschuß (Ziele zur Stadtentwicklung Nr. 14.1). Das Zentrum ist 2-polig angelegt mit zwei ausgedehnten räumlich getrennten Kernbereichen in den Teilgebieten Marxloh und Alt-Hamborn. Ein weiterer ergänzter Kernbereich - mit allerdings geringerer Bedeutung - besteht im Wohnbereich Neumühl.

2.4 Flächennutzungsplanung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grunde wurde eine Flächennutzungsplanänderung eingeleitet (Parallelverfahren).

2.5 Sanierungsgebiet

Die 1. Änderung liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Neumühl (Satzung vom 10.07.1972).

3. Beteiligung der Bürger

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 26.01.1989 eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 durchgeführt. Hierin eingeschlossen war zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen. Etwa 31 Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil.

Ein Bericht über die Beteiligung der Bürger ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

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

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

Der Bereich der 1. Änderung liegt beiderseits der Lehrerstraße zwischen Obermarxloher Straße und der Holtener Straße, die hier dem Fußgängerbereich gewidmet ist. An die Nordseite der Lehrerstraße grenzt das Kirchengrundstück der ev. Kirchengemeinde Neumühl und eine II- bis III-geschossige Wohn- und Geschäftsbebauung. Südlich der Lehrerstraße schließt sich die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) an.

4.2 Parkplatz

Um die Kaufinteressenten näher an das Einkaufszentrum Neumühl heranzuführen, wird ein Teil des Fußgängerbereiches sowie ein Teil des Wohnbaugebietes nördlich der Lehrerstraße aufgegeben und als Parkplatz hergerichtet. Es sollen hier ca. 70 Parkplätze eingerichtet werden, die zum Fußgängerbereich sowie zur Lehrerstraße hin durch Bäume und Sträucher abzuschirmen sind.

4.3 Grünfläche

Die an der Ecke Lehrerstraße/Obermarxloher Straße festgesetzte Schutzfläche - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen.

Das nördlich an den Parkplatz angrenzende IV-geschossige Wohnbaugebiet soll nunmehr als III-geschossiges Wohnbaugebiet ausgewiesen werden, um damit der städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen.

Die südlich der Lehrerstraße ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus) sowie der öffentliche Parkplatz sollen aufgegeben und der vorhandenen öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - zugeordnet werden, da das ehemalige Korso-Kino an der Otto-Hahn-Straße als Bürgerhaus ausgebaut und bereits in Betrieb genommen wurde.

Beim Ausbau der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) wird darauf geachtet, daß möglichst viele standortgerechte heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

4.4 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich der 1. Änderung gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes" vom 27. 11. 1987 in der jeweils geltenden Fassung.

Der vorhandene Baumbestand im Bereich des neu anzulegenden Parkplatzes ist zu erhalten und durch weitere Baumanpflanzungen zu ergänzen.

5. Verkehr

5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird über die Lehrerstraße erschlossen. Die Lehrerstraße ist mit der Obermarxloher Straße verknüpft, die das Plangebiet über die Wiener - Amsterdamer Straße mit dem städtischen Hauptverkehrsstraßennetz verbindet. Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz (A 42) ist mit der Anschlußstelle Duisburg - Neumühl gegeben.

5.2 Innere Erschließung

Die Lehrerstraße ist bereits in eine vorhandene Tempo 30-Zone einbezogen. Um die Fußgängerverbindung zwischen dem südlichen Teil der Holtener Straße und dem Fußgängerbereich zu verbessern, soll die Lehrerstraße hier auf eine Breite von 6,5 m eingeengt und der Fußgängerübergangsbereich aufgepflastert werden.

Zur Andienung der vorhandenen und geplanten Bebauung an der Ruprechtstraße soll diese Straße von Holtener Straße bis zur Grundstückszufahrt Nr. 41 mit einer Straßenbreite von 7,5 m beibehalten werden, wobei die Zufahrt von der Lehrerstraße aus über den geplanten Parkplatz erfolgen soll. In der Verlängerung nach Westen ist eine 3,5 m breite Gehwegverbindung bis zur Obermarxloher Straße vorgesehen, die von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden kann.

Durch die angestrebte Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 614 entfallen im Bereich des Hohenzollernplatzes und der Holtener Straße Parkmöglichkeiten. Daher soll im Bereich Lehrerstraße - Ruprechtstraße ein Parkplatz angelegt werden.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich wird mit der Buslinie 908 (Bruckhausen - Hamborn - Neumühl) und 910 (Meiderich - Hamborn - Neumühl - Obermeiderich) mit der Haltestelle Ruprechtstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

6. Immissionen

6.1 Situationsbeschreibung

Die bestehenden Stellplätze für PKW's südlich der Lehrerstraße werden auf die Nordseite dieser Straße verlegt.

- Die entstehende Freifläche wird begrünt und als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen.

Im Westen tangiert die Obermarxloher Straße und im Osten die Holtener Straße den Betrachtungsbereich.

Die Lehrerstraße verläuft in West-Ost-Richtung und mündet in die Obermarxloher Straße ein. Hier regelt eine Lichtsignalanlage die Verkehrsströme.

Auf der Lehrerstraße, im Einmündungsbereich der Holtener Straße, ist eine Aufpflasterung mit Fußgängersignalanlage vorgesehen.

6.2 Zu erwartende Lärmsituation

- Für die Ermittlung der künftigen Lärmsituation wurden die in Tabelle 1 aufgeführten Kfz-Mengenbelastungen zugrundegelegt.

Der Parkplatz (76 Stellplätze) wird nach der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" als Flächenschallquelle betrachtet.

Der Stellplatzwechsel wird mit dreimal tagsüber und einmal nachts angenommen.

Tabelle 1: Kfz-Mengenbelastungen

Straße	DTV	Kfz/h		LKW-Anteil in %	
		tags	nachts	tags	nachts
Obermarxloher Str.	13 000	780	104	4	4
Lehrerstr.	8 600	516	69	2	2
Parkplatz	304	15	10	-	-

Aufgrund der in Tabelle 1 ermittelten Kfz-Mengenbelastungen wurde die zu erwartende Geräuschsituation an den kritischen Immissionsorten nach der DIN 18 005 Teil 1, Mai 1987, errechnet.

Tabelle 2: Geräuschbelastung für die kritischen Punkte der Bebauung

Immissionspunkt	Mittelungspegel (L_m) in dB(A)						L_m gesamt	
	von Obermarxloher Str		Lehrerstr.		Parkplatz		T	N
	T	N	T	N	T	N		
Lehrerstr. 41 straßenseitig zur Obermarx- loher Str.	64.7	55.9	54.1	45.4	-	-	65.1	56.3
Lehrerstr. 41 straßenseitig zur Lehrerstr.	63.6	54.8	57.9	49.2	46.0	44.1	64.7	56.1
Lehrerstr. geplantes Ge- bäude im WA- Gebiet	58.1	49.3	57.9	49.2	52.9	49.9	61.6	54.3
Holtener Str.	50.5	41.7	64.4	55.7	45.6	43.6	64.6	56.2
Lehrerstr. 1	-	-	65.1	56.4	-	-	65.1	56.4

6.3 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

Die Orientierungspegel nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

für WA-Gebiete von 55 dB(A)/45 dB(A) und
für MK-Gebiete von 65 dB(A)/55 dB(A)

werden überschritten.

Daher sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Aktive Schutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand sind städtebaulich nicht zu vertreten.

Durch die Anordnung der Gebäude ergibt sich zur lärmabgewandten Seite (Innenhof) ein sehr ruhiger Bereich.

Daher werden nur straßenseitig, zum Schutz vor Verkehrslärm, der Einbau von Schallschutzfenster festgesetzt.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sollen in Schlaf- und Wohnräumen die in Tabelle 3 angegebenen Innenpegel nicht überschritten werden.

Tabelle 3: Innenpegel

Raumnutzung	Gebiet	Mittelungspegel L_m in dB(A)
Schlafräume nachts	reine u. allgemeine Wohn- gebiete, Krankenhaus- u. Kurgebiete	25 - 30
	alle übrigen Gebiete	30 - 35
Wohnräume tagsüber	reine u. allgemeine Wohn- gebiete, Krankenhaus- u. Kurgebiete	30 - 35
	alle übrigen Gebiete	35 - 40

Unter Berücksichtigung der berechneten Außengeräuschpegel werden die folgenden passiven Schutzmaßnahmen festgesetzt:

Schallschutzklasse 2

Lehrerstraße 41

straßenseitig zur Lehrerstr. und
zur Obermarxloher Str.

geplantes Gebäude im WA-Gebiet

straßenseitig zur Lehrerstr.

Fenster der Schallschutzklasse 2 sind u. a. Verbundfenster mit Dichtung und Verglasung aus Dickglas. Das Schalldämm-Maß soll mindestens 30 - 34 dB betragen.

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

Für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 614 - Neumühl - wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Diese wird im Rahmen des Anzeigenverfahrens für den B-Plan dem Regierungspräsident Düsseldorf - als Aufsichtsbehörde - mit vorgelegt.

7. Sozialplan

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 614 - 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 bzw. Änderungen in Verbindung mit der Erörterung der Neugestaltung gemäß § 137 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Ergebnis wird in Niederschriften festgehalten und laufend zum Sozialplan gemäß § 180 BauGB ergänzt.

8. Altablagerungen - Altlasten

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichenden Meßtischblätter (Deutsche Grundkarte 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.

9. Sonstiges

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 10. 3. 1980 unmittelbar dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

Die Abwasser der Verkehrsflächen werden zu einer ordnungsgemäßen Reinigung über die bestehende Ortskanalisation abgeleitet.

Der Bereich der Bebauungsplan-Änderung liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- und Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer sind dort nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen. Trinkwassernotbrunnen, Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen im Gebiet des Änderungsbereiches sind weder geplant noch vorhanden.

10. Kosten

1. Die der Gemeinde durch Maßnahmen dieser Bebauungsplan-Änderung entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

a) Grünanlagen	120.000,-- DM
Straßenbaukosten	585.000,-- DM
	<hr/>
	705.000,-- DM
	=====

b) Rückeinnahmen

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

Die Erstellung des Parkplatzes wird durch Ablösekosten für Stellplätze finanziert.

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

2. Von den Maßnahmen dieser Bebauungsplan-Änderung, deren Gesamtkosten unter Ziffer 1. dargestellt sind, ist nachstehende Maßnahme alsbald zur Verwirklichung vorgesehen:

Grünanlagen	120.000,-- DM
-------------	---------------

Für diese Maßnahme kann der städtische Kostenanteil im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsansätze erwartet werden.

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung Nr. 614 - Neumühl -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 23.06.1989



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

g

Die Übernahme der geänderten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 07.05.1990 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 03.07.1989 bis 03.08.1990 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 21.05.1990



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

g

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

über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)-zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen-zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2.8 - Neumühl - zum Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 - Neumühl - am 26. 1. 1989 in der Zeit von 15.05 Uhr bis 15.15 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Hamborn, Zimmer 101, Duisburger Straße 213.

Außer den Mitgliedern der Bezirksvertretung Hamborn nahmen 31 Bürger an der Anhörung teil.

Zu Beginn der Veranstaltung eröffnete die Vorsitzende der Bezirksvertretung, Frau Bezirksvorsteherin Riederer, die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung Hamborn, begrüßte die Anwesenden und dankte für das Interesse, das sie durch ihr Erscheinen zeigten. Mit dem Hinweis, daß in dieser Sitzung der Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2.8 - Neumühl - zum Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg für einen Bereich zwischen Holtener Straße, südlich Lehrerstraße, Obermarxloher Straße und Ruprechtstraße sowie für den gleichen Bereich der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 der Bürgerschaft vorgestellt werde und die Bürger bei dieser öffentlichen Anhörung die Möglichkeit haben, hier frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zu äußern, gab Frau Riederer den Sitzungsablauf bekannt. Sodann erteilte sie Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt das Wort zur Erläuterung der Bauleitpläne.

Anhand des Entwurfs zur Flächennutzungsplan-Änderung sowie einer Vergrößerung der Änderung des Bebauungsplanes erläuterte Herr Hoffmann eingehend die Ziele und Zwecke der geplanten Änderungen. Dabei führte er aus, daß ein Teil des ursprünglich geplanten Fußgängerbereiches sowie ein Teil des geplanten Wohngebietes nördlich der Lehrerstraße aufgegeben und als Parkplatz hergerichtet werden soll, um Kaufinteressenten näher an das Einkaufszentrum Neumühl heranzuführen.

Das nördlich an den geplanten Parkplatz angrenzende IV-geschossige Wohngebiet soll in der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 aus städtebaulichen Gründen als III-geschossiges Wohngebiet ausgewiesen werden. Die an der Ecke Lehrerstraße/Obermarxloher Straße festgesetzte Schutzfläche - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - wird in Grünfläche - Parkanlage - geändert.

Die südlich der Lehrerstraße ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerhaus - sowie der hier geplante Parkplatz sollen aufgegeben und die Flächen der südlich angrenzenden Grünfläche - Parkanlage - zugeordnet werden, da das ehemalige Corso-Kino an der Otto-Hahn-Straße bereits als Bürgerhaus ausgebaut und in Betrieb genommen wurde.

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

Fragen, Wünsche und Vorstellungen zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2.8 zum Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg bzw. zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 wurden von den anwesenden Bürgern nicht gestellt bzw. geäußert.

Voller