

## Gehört zum Bebauungsplan Nr. 584 I

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 584 I - Altstadt - für den Bereich zwischen Königstraße, Averdunkstraße, Mainstraße, Lahnstraße, Nahestraße und Nord-Süd-Straße B 8 a

Der Bebauungsplan Nr. 584 I ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines MK-Gebietes mit multifunktionaler Citynutzung:

Fußgängerebene mit Läden etc., darüber zentrales Verwaltungsgebäude und hochgeschossiger Wohntrakt, die der städtebaulichen Attraktivität in diesem Bereich der City dienen sollen.

Die Bebauung für den Baublock Königstraße, Averdunkstraße, Landfermannstraße und Nord-Süd-Straße B 8 a soll dem im Modell, dessen Foto der Begründung beigelegt ist, dargestellten städtebaulichen Vorstellungen entsprechen.

Die Dachflächen der im westlichen sowie im östlichen Grundstücksbereich vorgesehenen 5- bzw. 4-geschossigen Baukörper - im Bebauungsplan gekennzeichnet - dienen als notwendige Freiflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 und 16 des Bundesbaugesetzes für

- a) Kinderspielplätze für die im Projekt vorhandenen Wohnungen auf der Dachfläche des westlich gelegenen 5-geschossigen Baukörpers,
- b) Pausenflächen für die Mitarbeiter der zentralen Verwaltung auf der Dachfläche des nordöstlich gelegenen 4-geschossigen Baukörpers sowie auf einen Teil der Dachfläche des südöstlich gelegenen 5-geschossigen Baukörpers,
- c) Pausenfläche für den Kindergarten auf einem Teil der Dachfläche des südöstlich gelegenen 5-geschossigen Baukörpers (1000 qm).

Zur notwendigen Integrierung des Averdunkgeländes in den Fußgängerbereich des Königstraße ist eine durchgehende Fußgängerebene über die abzusenkende Averdunkstraße erforderlich.

Die Anbindung dieses Baugebietes soll ebenso wie die Zufahrt zu den unteren Ebenen der geplanten Parkdecks über die abgesenkte Averdunkstraße erfolgen. Aus dieser Ebene ergibt sich auch eine direkte Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zu der Mercatorgarage.

Zur Erreichung eines optimalen Verkehrsflusses auf der nördlichen Citytangente (Landfermannstraße) ist die Abbindung der Nahestraße vor dem Einmündungsbereich in die Landfermannstraße erforderlich. Dadurch wird dieser Teil der Nahestraße zwischen Landfermann- und Lahnstraße zur reinen Anliegerstraße. Es ist beabsichtigt, diesen Bereich der Nahestraße als öffentliche Straße aufzuheben und den benachbarten Schulen sowie dem Finanzamt zur Erfüllung der Einstellplatzverpflichtung zur Verfügung zu stellen.

Die geplante Überschreitung der max. Geschößflächenwerte gemäß § 17 (9) der Baunutzungsverordnung ist vertretbar, da die nachstehend aufgeführten Fakten eine Verdichtung des geplanten Bauvolumens rechtfertigen und die Bedürfnisse des Verkehrs optimal befriedigt werden:

1. Gute Lage zu den künftigen Haltepunkten des Schnellbahnnetzes und der Stadtbahn.
2. Direkte Verbindung zur Nord-Süd-Stadtautobahn B 8 a.
3. Direkte Verbindung zu den Einkaufszonen der City, insbesondere zu ihrer infrastrukturellen Ausstattung.
4. Die Stellplatzforderung ist erfüllbar.
5. Eine störungsfreie Fußgängerebene erfolgt durchgehend durch das Ladenzentrum.
6. Geplante Parkdecks nehmen den ruhenden Verkehr auf.
7. Optimale schulische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
8. Freiflächen werden auf den Dachflächen gemäß § 9 (1) Bundesbaugesetz für "Wohntrakt, Verwaltung und Kindergarten" festgesetzt.

Der Schulhof der Schule des Landfermann-Gymnasiums an der Landfermann-/Mainstraße wird während der unterrichtsfreien Zeit gemäß Beschluß des Rats der Stadt vom 19. 6. 1972 als Kinderspielplatz zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der geplanten Zulassung von Wohnungen ab dem 6. Obergeschoß sollen wegen der Lärmimmissionen, die von der Landfermannstraße bzw. Nord-Süd-Straße B 8 a zu erwarten sind, Schallschutz- bzw. Schalldämpfungsmaßnahmen getroffen werden.

II. Die der Gemeinde durch Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 584 I - Altstadt - entstehenden Kosten werden aufgrund des Vorentwurfes vom 18. 12. 1973 geschätzt auf:

1. Grunderwerb, Entschädigung, Freilegung	1 741.000,-- DM
2. Mehrkosten für Fußgängerpassage	1 431 000,-- DM
3. Straßenbau	
a) Averdunkstraße (Absenkung, Abschirmung)	1 938 000,-- DM
b) Landfermann-, Lahn-, Main-, Nahestraße	1 100 000,-- DM
4. Kanalbau	100 000,-- DM
5. Versorgungsleitungen	788 000,-- DM
6. Brücke Landfermannstraße	345 000,-- DM
7. Platte über Averdunkstraße	1 365 000,-- DM
8. Umbau Mercatorhallengarage	920 000,-- DM
9. Stützmauer an der Nord-Süd-Straße	112 000,-- DM
10. Ersatzerschließung und Umbau Mercatorhaus, Nord-Süd-Haus, Melten	3 646 000,-- DM
11. Planungskosten (Sonderingenieure usw.)	809 000,-- DM
12. Sonstiges	409 000,-- DM

14 704 000,-- DM  
=====

Rückerinnahmen:

Grunderwerb (Verkauf von Straßenflächen der Nahestraße)	100 000,-- DM
Straßenbau	353 000,-- DM
Zuschuß für den Ausbau der Landfermannstraße (80 %)	350 000,-- DM
Sanierungsförderungsmittel nach dem Städtebauförderungsgesetz (max. 75 % von 13 604 000,-- DM)	10 203 000,-- DM
	<u>11 006 000,-- DM</u>
	=====

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

III. Bodenordnende Maßnahmen

- a) Die angeordnete Umlegung für den Teilbereich Averdunkstraße, Landfermannstraße, Nord-Süd-Straße B 8 a und Königstraße wird aufrechterhalten.
- b) Von dem Plangebiet ist der Teilbereich Averdunkstraße, Landfermannstraße, Nord-Süd-Straße B 8 a und Königstraße als Sanierungsgebiet förmlich festgestellt und als solches gekennzeichnet.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 584 I. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 30. Januar 1974



Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

*[Handwritten Signature]*  
Beigeordneter

Gehört zur Vfg. v. 12.1.1974  
Az. IA3-125.112(Duisburg 584 I)

Landesbaubehörde *[Handwritten Signature]*