

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 611 B I - Neumühl - für einen Bereich zwischen Alexstraße, Schwerinstraße, nördliche und westliche Grenze des Evgl. Gemeindezentrums, Lehrerstraße und Holtener Straße

Stand: Juni 1999

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
2. VORGABEN UND BINDUNGEN
 - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung
3. BÜRGERBETEILIGUNG
4. ZIELDEFINITION
 - 4.1 Reines Wohngebiet (WR)
 - 4.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 4.3 Kerngebiet (MK)
 - 4.31 Spielhallen
 - 4.311 Allgemeines
 - 4.312 Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen
 - 4.313 Abwägung
 - 4.314 Standorte der vorhandenen Spielhallen
 - 4.4 Grünflächen
 - 4.41 Baum- und Gehölzbestand
 - 4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. VERKEHR
6. ALTERNATIVEN
7. SOZIALPLAN
8. IMMISSIONEN
 - 8.1 Schadstoffe
 - 8.2 Lärmimmissionen
9. VER- UND ENTSORGUNG

10. ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE

11. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

12. SONSTIGES

12.1 Bodenordnende Maßnahmen

12.2 Bodendenkmale

13. KOSTEN

Anlage 1:

- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweise
- Aufhebungsvermerk

Anlage 2:

- Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist, die südlich der Alexstraße im Bebauungsplan Nr. 610 - Neumühl - festgesetzte bis zu 12-geschossige Bebauung aus städtebaulichen Gründen auf eine maximal 2-geschossige Bebauung zu reduzieren, einen Teilbereich für den Eigenheimbau bereitzustellen sowie die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - zwischen Alexstraße und Lehrerstraße zur Erhaltung des in diesem Bereich vorhandenen Großbaumbestandes.

Gleichzeitig wird eine Anpassung der vorhandenen Baugebiete an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 vorgenommen.

2. VORGABEN UND BINDUNGEN

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Wohnsiedlungsbereich.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen (siehe hierzu Aussagen unter Flächennutzungsplan).

2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt.

Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Das Gebiet des Bebauungsplanes gehört im Kinderspielplatz-Bedarfsplan zum Spielplatzbereich Neumühl, der einen Bestand von ca. 19.000 qm Nettospielfläche aufweist. Weitere Spielplätze sind daher nicht erforderlich. Darüber hinaus sind private Klein-Spielplätze jeweils nach Bedarf in den Baugebieten vorgesehen.

Kindergarten-Bedarfsplan

Der Bedarf an Kindergartenplätzen im Bereich Neumühl wird zu über 100 % gedeckt. Für die Errichtung einer weiteren Kindertageseinrichtung im Bereich des Bebauungsplanes besteht somit kein Bedarf.

Im östlich an den Bebauungsplan Nr. 611 B I angrenzenden Bereich zwischen Alexstraße und Lehrerstraße (Bebauungsplanbereich Nr. 611 B II) befindet sich zudem je ein Kindergarten der evangelischen und der katholischen Kirche (Lehrerstraße 71 bzw. Alexstraße 21).

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zum ersten Bebauungsplan-Entwurf Nr. 611 B gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB - zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen - wurde am 14.02.1989 durchgeführt. Hierin eingeschlossen war die Erörterung gemäß § 137 BauGB. 45 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil. Eine besondere Auswertung der Bürgerbeteiligung ist nicht erforderlich, da keine Wünsche und Vorstellungen vorgebracht bzw. schriftlich eingereicht wurden.

Die Niederschrift über die Bürgerbeteiligung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

4. ZIELDEFINITION

4.1 Reines Wohngebiet (WR)

Für den Planbereich ist der Bebauungsplan Nr. 610 - Neumühl - seit dem 25.02.1972 rechtsverbindlich. In diesem Plan ist südlich der Alexstraße eine bis zu 12-geschossige Zeilenbauweise für den Mehrfamilienhausbau vorgesehen. Die erforderlichen Stellplatzflächen sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Da die Realisierung dieser Bebauung aufgrund der Entwicklung im Städtebau nicht mehr beabsichtigt ist, wurde die Bebauungsmöglichkeit entsprechend umgestaltet und die Geschosszahl südlich der Alexstraße auf max. zwei Geschosse festgesetzt. Hierbei soll der Bereich zwischen der Schwerinstraße und der Wegeverbindung Alexstraße/Lehrerstraße als eingeschossiges WR-Gebiet für die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern, der Bereich westlich der Wegeverbindung bis zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) als max. zweigeschossiges WR-Gebiet ausgewiesen werden.

Durch die Ausweisung des Reinen Wohngebietes (WR) und die Bereitstellung dieses Bereiches für den Eigenheimbau wird zugleich den Wünschen aus der Bevölkerung nach Eigentumbildung bei geringen Grundstücksgrößen und einer vertretbaren Bebauungsdichte Rechnung getragen. Mit dieser geplanten Wohnbebauung erfolgt zum einen eine städtebaulich wünschenswerte Arrondierung der bereits bestehenden Einfamilienhausbebauung nördlich der Alexstraße und zum anderen durch die hier anzusiedelnde Bevölkerung eine weitere Stabilisierung und Stützung der vorhandenen Infrastruktur und des Geschäftszentrums Neumühl.

Die im Planbereich vorhandene IV-geschossige Wohnbebauung nördlich der Lehrerstraße (Haus Nr. 55, 57, 59) wird im Bebauungsplan ebenfalls als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Südlich der Alexstraße, gegenüber der Einmündung Werner-Heisenberg-Straße, ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in II-geschossiger Bauweise vorgesehen. Durch dieses WA-Gebiet soll eine Abstufung zwischen dem Kerngebiet (MK) im Bereich Holtener Straße und dem geplanten Reinen Wohngebiet (WR) südlich der Alexstraße erfolgen.

4.3 Kerngebiet (MK)

Das entlang der Lehrerstraße bestehende Kerngebiet wurde entsprechend seiner Nutzung festgesetzt. In diesem MK-Gebiet sind ab dem 2. Obergeschoss gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sonstige Wohnungen zulässig. Das Kerngebiet setzt sich nach Westen bis zur Holtener Straße und dort beiderseits der Holtener Straße bis zur Fiskusstraße fort. Der Kernbereich hat die Funktion als Geschäftszentrum Neumühl.

4.31 **Spielhallen**

4.311 **Allgemeines**

In der Stadt Duisburg, besonders im Bezirk Hamborn, ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen. Zur Zeit befinden sich in diesem Bezirk bereits 25 Spielhallen, davon 3 in Neumühl (siehe hierzu Ziffer 4.314). Eine Zulassung weiterer Betriebe dieser Art würde den Gebietscharakter des Kerngebietes Neumühl erheblich stören.

Aus diesem Grunde soll die Zulässigkeit von Spielhallen geregelt werden, um unerwünschte Entwicklungen und Massierungen derartiger Einrichtungen zu vermeiden.

4.312 **Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen**

Um das weitere Eindringen von Spielhallen in das Gefüge des Kernbereiches Neumühl zu verhindern, sind Einschränkungen dringend erforderlich, und zwar sowohl in Bezug auf eine gesunde Entwicklung des Kernbereiches als auch in Bezug auf die Auswirkungen solcher Negativangebot auf seine Attraktivität.

Ziel ist es, Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten ist (sog. Spielhallen) nur ausnahmsweise zuzulassen, da die bereits vorhandenen Spielhallen nach Anzahl und Lage über das dem Gebietscharakter und dessen Funktionsfähigkeit angemessene Maß hinausgehen.

Durch eine zu befürchtende Häufung von Vergnügungsstätten der aufgeführten Art, aber auch durch eine unangemessene Überrepräsentation solcher Vergnügungsstätten wird die Funktionsfähigkeit des Kernbereiches Neumühl beeinträchtigt.

Die Verweil- und Aufenthaltsdauer im Kernbereich wird durch unangemessenen Besatz mit Spielhallen und den damit verbundenen Einzug bestimmter Bevölkerungsgruppen und das anschließende Fernbleiben anderer Bevölkerungsgruppen erheblich verringert. Das bedeutet in letzter Konsequenz den indirekten eingeleiteten Entzug der Kernbenutzung gegenüber Teilen der Einwohnerschaft, die gleichwohl gemeinschaftliche Kostenträger aller öffentlicher Vorgaben und Einrichtungen im Stadtkern sind.

Aus den vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründen soll im Text dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden, das in den MK-Gebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen, von denen die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen wie von Spielhallen sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gemäß § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Die bereits vorhandenen Spielhallen werden wegen der Grundsätze der Bestandskraft für genehmigte Bauvorhaben von dieser Planung nicht berührt. Die Ausnahmeregelung wurde gewählt, da es nicht zu vertreten ist, Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Kerngebiet Neumühl gänzlich auszuschließen. Ein derartiger Ausschluss würde ein generelles Verbot einer Nutzung sein, die nach der Baunutzungsverordnung ausdrücklich dem Kerngebiet zugewiesen wurde.

Dass bereits mehrere Spielhallen vorhanden sind, ist hierfür unerheblich, da bei Aufgabe dieser Nutzung eine erneute Zulassung bei generellem Ausschluss von Spielhallen im Bebauungsplan nicht möglich wäre. Der Bestand an Spielhallen wird jedoch ein wichtiges Kriterium dafür sein, ob aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit neue Spielhallen genehmigt werden.

4.313 **Abwägung**

Im Rahmen der in § 1 (5) und (6) BauGB gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im Kerngebiet Neumühl Spielhallen nur ausnahmsweise zuzulassen,

Vorrang gegenüber

einer uneingeschränkten Zulässigkeit dieser Einrichtungen gegeben, da

- somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Funktionsfähigkeit des Kernbereiches Neumühl gewährleistet wird;
- dies den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht;
- den Eigentümern der gewerblich genutzten Grundstücke eine Einschränkung der Nutzung ihrer Gebäude durch die Einrichtung von Spielhallen zugemutet werden kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt und gerade diese Nutzungsmöglichkeit durch das Einschränken der Nutzung mit Spielhallen auf Dauer gesichert wird und somit auch den Interessen der Eigentümer insgesamt entspricht.

4.314 **Standorte der vorhandenen Spielhallen in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 611 B I - Neumühl - .**

<u>Standort/Straße</u>	<u>Haus-Nr.</u>
- Holtener Straße	180
- Otto-Hahn-Straße	17
- Otto-Hahn-Straße	25

Die Standorte sind in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt (Seite 11).

4.4 Grünflächen

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind die zwischen Alexstraße und Lehrerstraße vorgesehenen öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - bzw. - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - von ca. 13.500 qm Größe als Verbindung zwischen den Grünflächen nördlich der Alexstraße und der Lehrerstraße. Die Grünflächen sind zum überwiegenden Teil bereits entsprechend ausgebaut worden. Durch ihre Festsetzung im Bebauungsplan sollen die Freiflächen in unmittelbarer Nähe der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung weitestgehend erhalten bleiben und der Großbaumbestand in diesen Bereichen gesichert werden. Bei Neuanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen nur standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden. Die Freiflächen im Bereich des Mietwohnungsbaus sind bis auf die nötigen Wege und Freisitze ebenfalls einzugrünen.

Weitere Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Spiel-, Sport- und Grünflächen stehen außerdem in gut erreichbarer Nähe zur Verfügung bzw. sind geplant.

4.41 **Baum- und Gehölzbestand**

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

Der unter Baumschutzsatzung stehende wertvolle Großbaumbestand bleibt ausnahmslos erhalten und wird zum überwiegenden Teil Bestandteil des öffentlichen Grüns.

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.

4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen
- b) der Errichtung von Einfriedigungen an Nachbargrenzen in den Wohngebieten sowie an den öffentlichen Grünflächen
- c) der Anlagen zur Außenwerbung

sind erforderlich, da

zu a)

- die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße eingegrünt werden sollen;

zu b)

- durch die Festsetzung der Zaunhöhen und der Transparenz der Zäune die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeeengt werden sollen;

zu c)

- hiermit eine störende Häufung von Werbeanlagen und eine Verunstaltung des Straßenbildes vermieden wird.

5. VERKEHR

Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

Der Planbereich wird über die Alexstraße Albert-Einstein-Straße und 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.

Innere Erschließung

Die neue Wohnbebauung wird von der Alexstraße, einem Bügel südlich der Alexstraße und der Schwerinstraße erschlossen. Die Schwerinstraße verbleibt in ihrer jetzigen Lage. Die Alexstraße soll durchgängig im Separationsprinzip ausgebaut und im Sinne der allgemeinen Verkehrsberuhigung als Teil der Tempo-30-Zone gestaltet werden. Der Bügel südlich der Alexstraße wird als Mischfläche mit den erforderlichen öffentlichen Parkplätzen geplant. Die genauen Standorte für die öffentlichen Parkplätze werden im Rahmen der Gestaltungsplanung für den Straßenausbau festgelegt.

Zur weiteren kleinräumigen Erschließung sind private (befahrbare) Wohnwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger vorgesehen.

Eine deutliche Verbesserung der Durchlässigkeit des Planbereiches für die Nutzer des Umweltverbundes (ÖPNV, Radfahrer, Fußgänger) wird durch den kombinierten Geh- und Radweg von der Alexstraße zur Lehrerstraße, der gegenüber der Rügenstraße endet, erreicht. Dieser Weg, der keine Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr hat, stellt eine günstige Verbindung zum Geschäftszentrum an der Lehrerstraße her.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich ist mit den Buslinien 908 (Bruckhausen - Hamborn - Neumühl) mit den Haltestellen Ruprechtstraße, Albert-Einstein-Straße und Salzmanstraße; 910 (Meiderich - Hamborn - Neumühl - Obermeiderich) mit den Haltestellen Ruprechtstraße, Albert-Einstein-Straße, Salzmanstraße und Fiskusstraße sowie mit der Buslinie 999 (DU - Marxloh - Oberhausen Hbf) mit den Haltestellen Albert-Einstein-Straße, Salzmanstraße und Fiskusstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

6. ALTERNATIVEN

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

7. SOZIALPLAN

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanen greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind somit nicht erforderlich.

8. IMMISSIONEN

8.1 Schadstoffe

Der Bebauungsplanbereich liegt in den 1 km/Einheitsflächen der Immissionssmessprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen mit den Koordinaten 5707/2555 und 5707/2556. Für diese Einheitsflächen wurden für das Messjahr 1996 (neueste bekannte Messwerte) Belastungswerte ermittelt, die deutlich unter den nach der TA Luft 1986 festgelegten Grenzwerten für Staubniederschlag sowie die

darin enthaltenen Blei- und Cadmiumgehalte liegen (Quelle: Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen).

8.2 Lärmimmissionen

8.2.1 **Vorhandene Lärmsituation**

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird bestimmt durch den Straßenverkehr auf der Alexstraße im Norden und der Lehrerstraße im Süden.

Die Außengeräuschpegel erreichen vor den zur Lärmquelle weisenden Gebäudefronten an der Lehrerstraße Immissionswerte von 64,0 dB(A) tagsüber und 56,7 dB(A) in der Nachtzeit.

Im Bereich der Alexstraße werden Werte von 57,7 dB(A)/48,5 dB(A) (Tag/Nacht) festgestellt.

8.2.2 **Orientierungswerte**

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1", von

50 dB(A) / 40 dB(A) für WR-Gebiete (Tag/Nacht)

55 dB(A) / 45 dB(A) für WA-Gebiete (Tag/Nacht)

65 dB(A) / 55 dB(A) für MK-Gebiete (Tag/Nacht)

werden überschritten.

Folglich sind Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe vor Verkehrslärm erforderlich.

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

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sollen in Schlaf- und Wohnräumen die in Tabelle 1 angegebenen Innenpegel nicht überschritten werden.

Tabelle 1: Innenpegel

Raumnutzung	Gebiet	Mittelungspegel L_m in dB(A)
Schlafräume nachts	reine u. allgemeine Wohngebiete, Kranken- haus- und Kurgebiete	25 - 30
	alle übrigen Gebiete	30 - 35
Wohnräume tagsüber	reine u. allgemeine Wohngebiete, Kranken- haus- und Kurgebiete	30 - 35
	alle übrigen Gebiete	35 - 40

8.2.3 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Geräuschbelastung Tag/Nacht gemäß Ziffer 8.2.1 sind folgende passive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm festzusetzen:

"Alle Außenbauteile der straßenseitigen Gebäudefront des Gebäudes Lehrerstraße Nrn. 55, 57, 59, das im WR-Gebiet liegt sowie alle Giebelfronten der Gebäude, die zur Alexstraße weisen, müssen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32,5 dB(A) erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989)."

Für die anderen Gebäude im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen erforderlich, da bereits einfache Schallschutzanforderungen, die dem bautechnischen Standard entsprechen, die in Tabelle 1 dargestellten Innenpegel erreichen. Nicht schutzbedürftig sind Flure, Treppenanlagen, Nassräume sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Compactstationen), soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

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 Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Grundwassermessstellen, Pegel und Trinkwassernotbrunnen sind im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden.

Die Abwässer der Bauflächen und der Verkehrsflächen sind über die bestehende und die noch neu zu verlegende Ortskanalisation einer öffentlichen Kläranlage zuzuführen.

In den Baugebieten sind die anfallenden Niederschlagswässer über die bestehende und über die noch neu zu verlegende Ortskanalisation einer öffentlichen Kläranlage zuzuführen. Im Hinblick auf die im Bebauungsplanbereich vorhandenen Altablagerungen, wird aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung/-verrieselung erteilt (hierzu wird auf Punkt 10. Altablagerungen/Altstandorte hingewiesen).

10. ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE

Im vorliegenden Bebauungsplan musste nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topogr. Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 / Maßstab 1 : 5.000) und der stereoskopischen Bilder sowie weiteren Unterlagen mit relevanten Altablagerungen gerechnet werden. Da genaue Aussagen über mögliche altlastenbedingte Kontaminationen des Planbereiches bzw. der daraus resultierenden Gefahren nur auf der Grundlage detaillierter Untersuchungen zu treffen sind, wurden einander ergänzend Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt (Gutachten HPC vom 24.08.1990 und Gutachten HPC vom 06.05.1999). Zusätzlich sind Untersuchungsergebnisse zur Bodenluft und zum Grundwasser aus einem Gutachten für eine südlich gelegene Altlastenfläche heranziehbar (Gutachten Ahlenberg vom März 1999).

Aus den Gutachten geht hervor, dass im Bebauungsplangebiet eine bis zu 2,7 m mächtige Auffüllung aus Sand vermischt mit Bauschutt, Ziegelbruchstücken und Kohleanteilen ungeklärter Herkunft ansteht.

Hinsichtlich der Gefährdungspfade haben die Untersuchungen folgendes Ergebnis:

1. Aufgrund der durch die Untersuchung in 1990 über Rammkernsondierungen auf der gesamten Fläche ermittelten Arsen-

belastung wurden zur Überprüfung der relevanten Belastungspfade (inhalative/orale Bodenaufnahme, Direktkontakt, Schadstoffaufnahme durch Nutzpflanzen) oberflächennahe Bodenmischproben (Entnahmetiefen 0 - 35 cm und 35 - 60 cm) entnommen und beprobt.

Die Untersuchungen der Bodenmaterialien orientierte sich an der geplanten Nachnutzung, der Errichtung von Einfamilienhäusern mit Gärten, öffentlichen Grünflächen und einer gewerblichen Ansiedlung. Ferner wurden Bodenproben in Hinblick auf die Verwertung/Entsorgung von Aushubmaterialien entnommen und beprobt. Es wurden in einigen der geplanten Hausgärten erhöhte Gehalte an Schwermetallen (990mg/kg Blei; 1100mg/kg Zink; 2,2mg/kg Cadmium; und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK mit 4,5 mg/kg für Benzo-a-pyren) analysiert. Die Belastung durch Arsen konnte durch die engmaschige Beprobung nicht mehr bestätigt werden.

2. Im Rahmen der in 1990 durchgeführten Bodenluftuntersuchung wurde in einer Probe eine Belastung durch aromatische Kohlenwasserstoffe (32 mg/m^3 BTEX) ermittelt. Die erneute Überprüfung der Bodenluft in diesem Bereich und weitere Kontrollen im Bereich der geplanten Bebauung parallel zur Lehrerstraße ergaben jedoch keine weiteren Hinweise auf eine Belastung durch die Bodenluft.
3. Das Grundwasser im Plangebiet liegt im Einflußbereich der von der südlich gelegenen ehem. Benzolfabrik Neumühl ausgehenden Grundwasserverunreinigung. Im Oberstrom zum Bebauungsplanbereich sind Belastungen für aromatische Kohlenwasserstoffe von $256 \mu\text{l}$ - $20.000 \mu\text{l}$ ermittelt worden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen die angestrebte Neunutzung unter folgenden Bedingungen zu:

- a) Die sich an der Planung orientierende Untersuchung vom Mai 1999 umfasst 13 Gartenbereiche. In Bezug auf die menschliche Gesundheit wurden in 3 der 13 geplanten Gärten Überschreitungen der

hierfür heranzuziehenden Prüfwerte der Altlastenkommission bzw. der Prüfwerte nach Ewers/Vierck/Götte durch Blei, Zink und BaP ermittelt. Für die gärtnerische Nutzung sind die Werte des Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden der ehem. LÖLF anzulegen. Hier sind Überschreitungen durch Blei, Zink, Cadmium und BaP für weitere drei Haugartenbereiche ermittelt worden. Die Belastungen reichen in vier der insgesamt sechs belasteten Gartenbereiche bis in eine Tiefe von 0,60 m.

Um eine orale Aufnahme des belasteten Auffüllungsmaterials zu verhindern und aus Versorgungsgründen bei einer gärtnerischen Nutzung ist in den vier im Gutachten vom 06.05.1999 sowie im Bebauungsplan mit M3, M8, M11 und M13 gekennzeichneten Gartenbereichen ein Bodenaustausch bis in 0,60 m vorzunehmen. In den Gartenbereichen M9 und M10, in welchen die Belastungen bis in die Tiefe von 0,35 m reichen, ist ein Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 0,35 m vorzunehmen. Alternativ kann eine 0,60 m mächtige Überdeckung mit kulturfähigem Bodenmaterial durchgeführt werden.

Für die übrigen Gartenbereiche wird aufgrund der Beimengungen wie Bauschutt, Kohlereste, Ziegelbruch und vereinzelt Bergematerial eine Abdeckung des Auffüllungsmaterials mit kulturfähigem Boden aus Vorsorge- und ästhetischen Gründen empfohlen.

Die Analysenergebnisse aus den öffentlichen Grünflächen und der geplanten gewerblichen Ansiedlung unterschreiten die für diese Nutzungsart geltenden Prüfwerte.

- b) Bei Baumaßnahmen verdrängte Auffüllungsmaterialien sind gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften zu behandeln. Im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzung ist für einen Einbau ausgehobener Auffüllungsmaterialien unter versiegelten Flächen eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- c) Eine Grundwasserförderung bzw. -nutzung ist zu untersagen.

- d) Die Tiefbauarbeiten und Sicherungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluß der (Einzel-)Maßnahmen vorzulegen.
- e) Wege, Parkplätze und dgl. sind so zu befestigen, dass ein Direktkontakt mit dem Auffüllungsmaterial unterbleibt.
- f) Die Sicherungsverpflichtung der Grundstückseigentümer der Flächen M3, M8 - 11 und M13 soll durch Eintragung einer Baulast rechtlich abgesichert werden. Auf diese Weise werden auch Rechtsnachfolger in die Sanierungsverpflichtung eingebunden.

Der Bereich der Altablagerungen ist im Plan gekennzeichnet.

11. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind besondere Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich, da für den Planbereich bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 610 - rechtsverbindlich seit dem 25.02.1972 - besteht und aufgrund der neuen Planung über das bisherige Maß hinaus neue, weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erfolgen.

Unabhängig hiervon ist jedoch, als Ausgleich für die durch die Realisierung der Baumaßnahmen aufzugebenden Freiflächen, eine Aufwertung des Gesamtgebietes durch folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung von Teilflächen als öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
- Festsetzung von Teilflächen als "öffentliche Grünfläche - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -"
- Sicherung der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume

- Begrünung der Verkehrsflächen im Rahmen der Ausbauplanung mit Bäumen und Sträuchern.

Darüber hinaus ist auch die sich aus der Landesbauordnung NW ergebende Verpflichtung, die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, mit zu berücksichtigen.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wird den städtebaulichen Zielsetzungen

- einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie
- Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und des Geschäftszentrums Neumühl durch die hier anzusiedelnde Mantelbevölkerung

Vorrang gegenüber der weiteren Freihaltung von nicht bebauten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes gegeben.

Gesamtbewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Planungsziele, der daraus folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan und der vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen die Inanspruchnahme von bisher unbebautem Grund und Boden gerechtfertigt ist. Die vorliegende Planung stellt insgesamt ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem sowohl die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits sowie die Belange der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse andererseits berücksichtigt wurden.

12. SONSTIGES

12.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 - 79 Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht erforderlich.

12.2 Bodendenkmale

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Duisburg zu melden.

13. KOSTEN

13.1 Die der Gemeinde durch Maßnahmen des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

- a) Straßenbau ca. 470.000,00 DM
- b) Rückeinnahmen
- für Erschließungsmaßnahmen ca. 281.000,00 DM

Da der Bebauungsplan Nr. 611 B I im ehemaligen Sanierungsgebiet Neumühl liegt, können Rückeinnahmen durch Anschlussbeiträge an das Entwässerungsnetz erst ermittelt werden, wenn im Einzelfall geprüft ist, welchen Flurstücken durch die neue Erschließungsanlage die erstmalige Anschlussmöglichkeit geboten wird.

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 611 B I - Neumühl - .
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 06. Okt. 99

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


Grothe

1. Stdt. Baudirektor



Anlage 1

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 611 B I - Neumühl -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro Grundstück jeweils eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 10,0 m², jedoch nicht mehr als 30,0 m³ umbauter Raum zulässig.
- b) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen (Vorgärten) sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- c) In den MK-Gebieten des Bebauungsplanes sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen, von denen die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen wie von Spielhallen sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gemäß § 1 (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- d) Im MK-Gebiet sind ab dem 2. Obergeschoss gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sonstige Wohnungen zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 9 (1) 21 Baugesetzbuch (BauGB)

Im Bereich der Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsweg und vorderer Baugrenze) sind die Grundstücksecken in Form einer Dreiecksfläche (Schenkellänge 1,50 m) mit einem Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Nachbarn zu belasten.

III. Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen am Bau gemäß § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB):

Alle Außenbauteile der straßenseitigen Gebäudefront des Gebäudes Lehrerstraße Nrn. 55, 57, 59, das im WR-Gebiet liegt sowie die Giebelfronten der Gebäude, die zur Alexstraße weisen, müssen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32,5 dB(A) erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

- a) Soweit entlang der öffentlichen Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, dürfen Einfriedigungen auf diesen Flächen nicht errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die an öffentliche Straßen angrenzenden Gartenbereiche.
- b) Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen in den WR-Gebieten und im WA-Gebiet ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Zu den an die "öffentlichen Grünflächen" angrenzenden Grundstücksgrenzen ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

- c) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im MK-Gebiet entlang der öffentlichen Straße in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

Hierunter fallen nicht Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhalte und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.

HINWEISE

- a) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.
- b) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.
- c) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäss Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Duisburg zu melden.
- d) Ausbau und Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.
- e) Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine bis zu 2,70 m mächtige Auffüllung aus Sand, vermischt mit Bauschutt, Ziegelbruchstücken und Kohleanteilen.
 - Aus Vorsorgegründen bei einer gärtnerischen Nutzung ist in den mit M 3, M 8, M 11 und M 13 gekennzeichneten Gartenbereichen ein Bodenaustausch bis in 0,60 m vorzunehmen. In den Gartenbe-

reichen M 9 und M 10 ist ein Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 0,35 m vorzunehmen. Alternativ kann eine 0,60 m mächtige Überdeckung mit kulturfähigem Bodenmaterial durchgeführt werden.

- Bei Baumaßnahmen verdrängte Auffüllungsmaterialien sind gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften zu behandeln. Im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzung ist für einen Einbau ausgehobener Auffüllungsmaterialien unter versiegelten Flächen eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Eine Grundwasserförderung bzw. -Nutzung ist untersagt.
- Die Tiefbauarbeiten und Sicherungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der (Einzel-)Maßnahmen vorzulegen.
- Wege, Parkplätze und dgl. sind so zu befestigen, dass ein Direktkontakt mit dem Auffüllungsmaterial unterbleibt.
- Die Sicherungsverpflichtung der Grundstückseigentümer der Flächen M 3, M 8 - M 11 und M 13 ist durch Eintragung einer Bau- last rechtlich abzusichern.

AUFHEBUNGSVERMERK

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um die Aufhebung folgender Pläne:

**Bebauungsplan Nr. 610 - Neumühl - rechtsverbindlich seit 25.02.1972
(teilweise)**

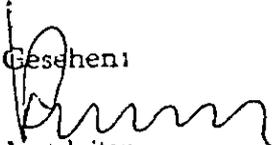
**Bebauungsplan Nr. 611 A - Neumühl - rechtsverbindlich seit 01.09.1986
(teilweise)**

**Bebauungsplan Nr. 614 - Neumühl - rechtsverbindlich seit 02.07.1984
(teilweise)**

61-12 Kleinert
2842

Gesehen:

28.02.1989


Amtsleiter

Betr.: Bebauungsplan Nr. 611 B - Neumühl -

Ergebnis der Bürgeranhörung über die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung Hamborn am 14.02.1989

An der Veranstaltung nahmen ca. 45 Bürger teil.

Herr Kunze: Kann man den östlich der Verlängerung der Werner-Heisenbrink-Straße geplanten III-geschossigen Baukörper nicht aus optischen Gründen auf zwei Geschosse reduzieren?

Herr Kleppe - Stadtamt 61 -: Der Baukörper ist deshalb soweit wie möglich in die ehemalige Trasse der Alexstraße-plaziert, um die lange Sichtschneise von der Holtener Straße zur Albert-Einstein-Straße zu unterbrechen.

Ein II-geschossiger Baukörper wäre an dieser Stelle in unmittelbarer Nähe des Zentrums und innerhalb der III-geschossigen Bebauung aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht sinnvoll.

Herr Dürste: Wieviel Wohnungen werden entstehen? Ist die Infrastruktur für die dort in Zukunft wohnende Bevölkerung vorhanden?

Herr Kleppe: Es ist mit einem Zuwachs von etwa 150 Wohnungen zu rechnen. Die Infrastruktur reicht aus. Das Geschäftszentrum soll zudem noch gestärkt werden.

Frau Eunow: Wie sieht es mit Bodensenkungen in diesem Bereich aus?

Herr Kleppe: Der Bergbau ist seit längerer Zeit abgeschlossen. Wie weit hier noch mit Bodensenkungen zu rechnen ist wird im weiteren Verfahrensablauf bei der Anhörung des Bergbaues geklärt.

Herr Aldenhoff: Bleiben alle Bäume stehen?

Herr Kleppe: Ja.

Herr Taubert: Sind in diesem Bereich altengerechte Wohnungen vorgesehen?

Herr Kleppe: Altengerechte Wohnungen sind in diesem Bebauungsplan nicht ausgewiesen aber an jeder Stelle möglich.

Herr Kunze: Was geschieht mit der Fläche hinter dem Coop-Grundstück?
(Ecke Werner-Heisenberg-Straße/Alexstraße)

Herr Kleppe: Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist dort eine Bebauung möglich.

Herr Sattur - Stadtamt 23 -: Es werden z. Z. Gespräche mit Bauinteressenten geführt. Es besteht die Aussicht, daß das Grundstück innerhalb der nächsten 12 - 18 Monate bebaut wird.

