

Gehört zur Vfa v 30.05.1994  
Az. 35.2-12.02 (Dui 695/1)  
Bezirksregierung

**B e g r ü n d u n g**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 695 - Meiderich - für einen Bereich zwischen Kirchstraße, Werner-Wild-Straße, Ritterstraße und Bahnhofstraße

1. Ziele und Zwecke der Planung
2. Flächennutzungsplanung
  - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Bürgerbeteiligung
4. Zieldefinition
  - 4.1 Situationsbeschreibung
  - 4.2 Bebauung
  - 4.3 Grünflächen
    - 4.3.1 Kinderspielplatz
    - 4.3.2 Parkanlage
    - 4.3.3 Baumbestand
  - 4.4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Umlegung
6. Alternativen
7. Lärmimmission
8. Sonstiges
9. Altablagerungen, Altstandorte
10. Kosten

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten Umgestaltung für die Bebauung zwischen der Kirchstraße und der Dr.-Martin-Kaehler-Straße sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - und einer - Parkanlage - an der Kirchstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 695 - Meiderich - setzt für diesen Bereich ein "allgemeines Wohngebiet" mit einer Tiefgarage fest.

## 2. Flächennutzungsplanung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplan-Änderung wurde im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt, der hier Wohnbaufläche darstellt.

Die im Änderungsbereich vorgesehenen Festsetzungen entsprechen bis auf zwei Abweichungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die Abweichungen ist eine Flächennutzungsplan-Änderung eingeleitet worden (Parallelverfahren).

## 3. Bürgerbeteiligung

Von einer Beteiligung der Bürger zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch abgesehen werden, da es sich hier lediglich um die Übernahme und entsprechende Festsetzung der bestehenden öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - handelt und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargrundstücke nur unwesentlich auswirkt.

## 4. Zieldefinition

### 4.1 Situationsbeschreibung

Das Gebiet der Bebauungsplan-Änderung liegt südwestlich des Kerngebietes Meiderich. Der Planbereich ist von einer dichten Wohnbebauung umgeben.

Im Westen schließt sich eine Gemeinbedarfsfläche mit Kirche, Gemeindehaus und Kindergarten an.

Zentral im Änderungsbereich befindet sich der Marktplatz Meiderich.

### 4.2 Bebauung

Die im Bebauungsplan Nr. 695 - Meiderich - festgesetzte Bebauung an der Kirchstraße zwischen den Häusern Nr. 4 und Nr. 14 soll aufgegeben und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, ebenso wie eine Teilfläche zwischen Kirche und Bahnhofstraße.

Die geplante Bebauung im Anschluß an das Gebäude Kirchstraße 4 wird bündig nach Süden versetzt und als Riegel in Ost-West Richtung ausgebildet, mit einem Versatz von ca. 3,0 m. Die Realisierung dieser Be-

bauung kann in verschiedenen Baustufen erfolgen, wobei die Anschlußbebauung an das Haus Kirchstraße 4 sofort möglich ist.

Die Flächen zwischen dieser geplanten Bebauung und der Bahnhofstraße sind als notwendige Freiflächen der Bebauung zugeordnet und dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nördlich der Wegeverbindung zwischen Kirchstraße und Dr.-Martin-Kaehler-Straße bisher festgesetzte Tiefgarage soll aufgegeben werden.

Ein Teil der notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung ist bereits durch die bestehende Baulasterklärung des Eigentümers Marktstraße 10/12 abgedeckt. Danach bestehen Anmietrechte für verschiedene Grundstückseigentümer im Bereich der Kirchstraße/Bahnhofstraße und der Dr.-Martin-Kaehler-Straße.

Weiterhin ist als Ersatz für die Tiefgarage an gleicher Stelle eine Fläche für Stellplätze für die Bebauung Kirchstraße 2 bis 4 festgesetzt.

Das im Bereich des Marktplatzes festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll aufgegeben und die vorhandene ein- bis viergeschossige Wohnbebauung sowie die entlang der Bahnhofstraße befindliche Überdachung und Bebauung entsprechend der Örtlichkeit festgesetzt werden.

Die Dr.-Martin-Kaehler-Straße wird - wie die z. Z. als Fußgängerzone festgesetzte Kirchstraße - als Mischfläche ausgebaut.

Die im Bebauungsplan Nr. 695 vorgesehene Aufweitung der Bahnhofstraße im Bereich der Kreuzung Auf dem Damm wird aufgegeben und entsprechend dem heutigen Ausbau festgesetzt.

Die im Bereich des ehemaligen Hauses Bahnhofstraße Nr. 142 vorgesehene Busbucht wird aufgegeben zugunsten einer Haltestellenanlage am Fahrbahnrand. Als neuer Standort für diese Bushaltestelle ist der Bereich Bahnhofstraße unmittelbar westlich der alten Einmündung Kirchstraße vorgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft mit Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, die auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind, sind aufgrund dieser Änderung nicht zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht vorgesehen, da der Planbereich bereits größtenteils bebaut ist und sich gegenüber dem alten Recht sogar eine geringere Versiegelung ergibt.

#### 4.3 Grünflächen

##### 4.3.1 Kinderspielplatz

Durch die Aufgabe der Wohnbebauung an der Kirchstraße kann - wie von der BV Meiderich/Beeck beantragt - sobald wie möglich für die Kinder im Kern Mittelmeiderich ein zusätzliches Spielangebot bereitgestellt werden. Dieser Bereich ist entsprechend als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - des Spielbereiches B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) ausgewiesen.

#### 4.3.2 Parkanlage

Ein Teilbereich zwischen Kirche bzw. Kirchvorplatz und Bahnhofstraße ist bereits mit Fördermitteln als Grünfläche ausgebaut. Entsprechend dem Bestand wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt.

#### 4.3.3 Baumbestand

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

#### 4.4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedigungen an Nachbargrenzen im WA-Gebiet
- b) der Errichtung von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen

sind erforderlich, da

zu a)

durch die Festsetzungen der Zaunhöhen und der Transparenz der Zäune die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden sollen;

zu b)

die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen eingegrünt werden sollen.

#### 5. Umlegung

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 695 hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 2. 11. 1981 die Umlegung gemäß § 46 (1) BauGB angeordnet. Die Umlegung wurde durch den Umlegungsausschuß am 13. 1. 1982 für einen Teilbereich rechtskräftig eingeleitet. Die Umlegungsanordnung gilt unverändert für den Bereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 695.

#### 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. Lärmimmission

Die vorhandenen und zu erwartenden Geräuschpegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN-Norm 18005 - Schallschutz im Städtebau - Mai 1987, Teil 1 im Bereich der Bahnhofstraße. Hier sind folgende Immissionspegel als Orientierungswerte angegeben:

WA-Gebiet 45/55 dB(A) Nacht/Tag

Maßnahmen zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm sind daher erforderlich.

Nach den Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern, Oktober 1973) sind folgende zumutbare Innengeräuschpegel einzuhalten:

WA-Gebiet 25 - 30 dB(A) Nacht 30- 35 dB(A) Tag

Zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm sind daher folgende Festsetzungen zu treffen:

Alle Außenbauteile der Wohngebäudefronten zur Bahnhofstraße müssen, um die Anhaltspunkte für Innenschallpegel nach DIN 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 32,5 dB(A) erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

Für die anderen Wohngebäude im Planbereich sind keine Festsetzungen erforderlich. Nicht schutzbedürftig sind Flure, Treppenanlagen, Naßräume sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

## 8. Sonstiges

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 zu melden.

## 9. Altablagerungen, Altstandorte

Im vorliegenden Bebauungsplanbereich ist nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Meßtischblätter (Deutsche Grundkarten im Maßstab 1: 25.000), der Luftbildaufnahmen ab Jahrgang 1926; Maßstab 1 : 5.000) sowie weiteren Unterlagen mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten nicht zu rechnen.

**Darüber hinaus gilt folgender Hinweis:**

Auch bei der 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 ist der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - umgehend zu informieren.

10. Kosten

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

a) Gebäudeentschädigung/Abbruch	40.000,-- DM
Straßenbau	60.000,-- DM
Sanierung Bahnhofstraße (Kanalbau)	720.000,-- DM
Grünfläche (Kinderspielplatz)	75.000,-- DM
	<u>895.000,-- DM</u>
	=====

b) Rückeinnahmen 34.000,-- DM

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

2. Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 1. dargestellt sind, ist die nachstehende Maßnahme alsbald zur Verwirklichung vorgesehen:

Ausbau der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) 75.000,-- DM

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

## Anlage 1

### zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 695 - Meiderich -

#### Textliche Festsetzungen

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

§ 14 (2) BauNVO bleibt unberührt.

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

Alle Außenbauteile der Wohngebäudefronten zur Bahnhofstraße 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 § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

- a) Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen im WA-Gebiet ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- b) Soweit entlang der öffentlichen Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, dürfen Einfriedigungen auf diesen Flächen nicht errichtet werden.

#### Hinweis

- a) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdschichtlicher 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 zu melden.
- b) 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.

#### 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 den Bebauungsplan Nr. 695 - Meiderich -, rechtsverbindlich seit 10.08.1983 (teilweise).

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 28.02.1994 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die Begründung (Stand Juli 1993) hat in der Zeit vom 11.08.1993 bis 13.09.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den - 7. März 1994



Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

  
Giersch  
Stadtdirektor

h5