
BEGRÜNDUNG

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

Stand: JULI 2000

1. **ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**
2. **VORGABEN UND BINDUNGEN**
 - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung
3. **BÜRGERBETEILIGUNG**
4. **ZIELDEFINITION**
 - 4.1 Situationsbeschreibung
 - 4.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.4 Grünflächen
 - 4.41 Kinderspielplätze
 - 4.42 Baum- und Gehölzbestand
 - 4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. **VERKEHR**
6. **ALTERNATIVEN**
7. **IMMISSIONEN**
 - 7.1 Schadstoffe
 - 7.2 Lärmimmissionen
 - 7.21 Vorhandene Lärmsituation
 - 7.22 Zu erwartende Lärmsituation
 - 7.23 Orientierungswerte
 - 7.24 Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen
8. **BERGBAU**

9. VER- UND ENTSORGUNG
10. ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE
11. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
 - 11.1 Kompensationsmaßnahmen
 - 11.2 Durchführung der Kompensationsmaßnahmen
12. ZUSAMMENFASSENDER DARSTELLUNG DES ABWÄGUNGSPROZESSES
13. SONSTIGES
 - 13.1 Bodendenkmale
14. KOSTEN

Anlage 1:

- Textliche Festsetzungen
- örtliche Bauvorschriften
- Hinweise
- Aufhebungsvermerk

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwandlung der Fläche des Evangelischen Wichernheimes (Gemeindehaus und Jugendheim) Lehrerstraße Nr. 75 sowie die nördlich hieran angrenzenden Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes auf diesen Flächen.

Das Wichernheim soll aufgrund zurückgehender Nutzerzahlen und der hohen Unterhaltungskosten zugunsten eines neuen Gemeindezentrums in den vorhandenen Gebäuden Gnadenkirche (Hohenzollernplatz) und eines Hauses an der Obermarxloher Straße von der Evgl. Kirchengemeinde aufgegeben werden. Gleichzeitig soll zur Abrundung der Bauflächen in diesem Bereich die nördlich des Wichernheimes, östlich der Schwerinstraße, angrenzende öffentliche Grünfläche zum überwiegenden Teil in das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) einbezogen werden.

2. VORGABEN UND BINDUNGEN

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsgebiet 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

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) und der zum Bebauungsplan parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2.20 - Neumühl - entwickelt. Die in der Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehenen Darstellungen beziehen sich auf die Änderung der "Gemeinbedarfsfläche - Jugendheim -" sowie der "Grünfläche - Spielplatz (Bereich B) -" in Wohnbaufläche.

Kindergarten-Bedarfsplan

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

Im Bereich dieses Bebauungsplanes befindet sich je ein Kindergarten der evangelischen und der katholischen Kirche (siehe hierzu Ziffer 4.3).

Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Das Gebiet des Bebauungsplanes gehört im Kinderspielplatz-Bedarfsplan zum Spielplatzbereich Neumühl, der einen Bestand von ca. 19.000 qm Nettospielfläche aufweist. Weitere zusätzliche Spielplätze sind daher nicht erforderlich (siehe hierzu Ziffer 4.41).

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) - zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen - wurde am 12.08.1999 durchgeführt. 10 Bürgerinnen und Bürger nahmen an dem Anhörungstermin teil. Eine besondere Auswertung der Bürgerbeteiligung ist nicht erforderlich, da die Fragen aus der Bürgerschaft bereits im Rahmen der Anhörung beantwortet wurden. Eine Kopie der Niederschrift über die Bürgerbeteiligung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

4. ZIELDEFINITION

4.1 Situationsbeschreibung

Der Bebauungsplanbereich liegt im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Neumühl und wird im Norden durch die Alexstraße, im Osten durch die Albert-Einstein-Straße, im Süden durch die Lehrerstraße und im Westen durch die hier vorhandenen öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - sowie die Schwerinstraße begrenzt.

Die Fläche des Planes liegt zum überwiegenden Teil im Bereich des seit dem 25.02.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 610 - Neumühl -. In diesem Bebauungsplan sind die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen der Evgl. Kirche an der Lehrerstraße sowie der kath. Kirche an der Alexstraße entsprechend als "Evgl. Gemeindezentrum" bzw. "Kath. Kindergarten" festgesetzt.

Die im Planbereich vorhandene III-geschossige Wohnbebauung westlich der Albert-Einstein-Straße (Haus Nr. 14, 16, 18, 20) sowie nördlich der Lehrerstraße (Haus Nr. 77, 79, 81) ist im Bebauungsplan Nr. 610 als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Für die Freiflächen südlich der Alexstraße, östlich der Schwerinstraße ist die Festsetzung als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - erfolgt. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein Kinderspielplatz (Spielbereich B/Bolzplatz) sowie die Fußwegeverbindungen von der Alexstraße bzw. Schwerinstraße zur Lehrerstraße.

Die Evgl. Kirchengemeinde Neumühl beabsichtigt nunmehr, das an der Lehrerstraße Nr. 75 gelegene Wichernheim aufgrund zurückgehender Nutzerzahlen und der hohen Unterhaltungskosten zugunsten eines neuen Gemeindezentrums in den vorhandenen Gebäuden Gnadenkirche (Hohenzollernplatz) und eines Hauses an der Obermarkloher Straße aufzugeben und den dazugehörenden Grundstücksbereich einer anderen baulichen Nutzung zuzuführen.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Fläche zwischen Lehrerstraße und Alexstraße, östlich der Schwerinstraße, auf der sich derzeit das Wichernheim sowie die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - befindet, soll im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) für eine max. II-geschossige Bauweise ausgewiesen werden. Vorgesehen ist auf dieser Fläche die Errichtung eines im WA-Gebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich der erforderlichen PKW-Stellplätze.

Durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort sowie die in den angrenzenden Bereichen ausgewiesenen und noch unbebauten Wohnbauflächen ist eine Stärkung und Stabilisierung des Zentrums Neumühl beabsichtigt.

Die Kunden-Zufahrt zu dem Einzelhandelsbetrieb soll ausschließlich von der Lehrerstraße erfolgen, die Anlieferung ist von der Alexstraße vorgesehen.

Um möglicherweise entstehende Beeinträchtigungen der an der Lehrerstraße und an der Alexstraße vorhandenen Kindergärten durch den PKW-Verkehr auszuschließen und um hier eine effektive Trennung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu erzielen, sind zum Schutz vor Lärm- und Abgasimmissionen entlang dieser Grundstücksgrenzen Immissionsschutzwände - ISW - vorgesehen. Weitere evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu den angrenzenden Baugebieten und Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Gemeindezentrum) werden im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines entsprechenden Lärmgutachtens geprüft.

Die im Planbereich vorhandene III-geschossige Wohnbebauung westlich der Albert-Einstein-Straße sowie nördlich der Lehrerstraße soll im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen - Randbereich des Zentrums Neumühl - ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Das im WA-Gebiet festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Planbereich vorgesehene Gemeinbedarfseinrichtungen der Evgl. und der Kath. Kirche sind entsprechend ihrer Nutzung als "Flächen für den Gemeinbedarf" festgesetzt.

Hierbei handelt es sich um das "Evgl. Gemeindezentrum" an der Lehrerstraße mit Kindergarten und Pfarrhäusern sowie den Kath. Kindergarten südlich der Alexstraße.

Das an der Lehrerstraße Nr. 75 gelegene Wichernheim soll aufgrund zurückgehender Nutzerzahlen und der hohen Unterhaltungskosten zugunsten eines neuen Gemeindezentrums aufgegeben und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden (siehe Punkte 4.1 und 4.2, Zieldefinition).

4.4 Grünflächen

Die im Bebauungsplanbereich vorhandenen Grünflächen südlich der Alexstraße / östlich Schwerinstraße werden durch das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) größtenteils überplant.

Die ca. 12,0 m x 80,0 m große Fläche zwischen dem geplanten WA-Gebiet und der Fläche des Kath. Kindergartens südlich der Alexstraße soll als Trennzone zwischen diesen Nutzungen und zur Sicherung des in diesem Bereich vorhandenen Baumbestandes als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen werden. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1000 qm. Innerhalb dieser Grünfläche verläuft die Wegeverbindung zwischen Alexstraße und Lehrerstraße.

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

4.41 Kinderspielplätze

Der südlich der Alexstraße / östlich der Schwerinstraße vorhandene ca. 900 qm große Spielplatz des Spielbereiches B (Bolzplatz) muss für das geplante WA-Gebiet aufgegeben und verlagert werden.

Die Inanspruchnahme der Spielplatzfläche für eine bauliche Nutzung ist im Rahmen der Abwägung vertretbar, da vor Aufgabe des vorhandenen Spielplatzes Ersatz auf einer derzeit ungenutzten Fläche innerhalb des Bauspielplatzes nördlich der Alexstraße sowie im Rahmen des Schulhof-Umbauprogrammes auf der Fläche der Gesamtschule an der Albert-Einstein-Straße geschaffen wird. Die Fläche des Bauspielplatzes ist im Bebauungsplan Nr. 611 A - Neumühl - als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - ausgewiesen.

Weitere Kinderspielplätze und Freizeiteinrichtungen sind in den angrenzenden Bereichen und im Erholungspark Neumühl an der Iltisstraße vorhanden.

4.42 Baum- und Gehölzbestand

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

Bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen ist der vorhandene Baumbestand weitestgehend zu berücksichtigen. Sofern Teile des vorhandenen Baum-, Gehölz- und Heckenbestandes durch die geplanten Baumaßnahmen entfernt werden müssen, wird im Rahmen der hierfür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich geschaffen (s. hierzu Punkt 11.).

Die Stellplätze im Bereich des geplanten Einzelhandelsbetriebes sollen innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen einheimischen Bäumen bepflanzt werden.

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum
Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg
vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fas-
sung.

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 öf-
fentlichen Straßen
- b) der Errichtung von Einfriedungen an Nachbargren-
zen in den Wohngebieten
- c) der Bepflanzung von Stellplatzflächen
- d) der Anlagen zur Außenwerbung

sind erforderlich, da

zu a)

- die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt blei-
ben 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 eingeengt werden sollen;

zu c)

- die Eingrünung von Stellplatzflächen zur Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes und aus Umweltschutzgründen angestrebt wird;

zu d)

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

5. VERKEHR

Der Planbereich wird über die Alexstraße, Albert-Einstein-Straße, Lehrerstraße und Schwerinstraße 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 (Bundesautobahn A 42) ist mit der Anschlussstelle Duisburg-Neumühl gegeben.

Die Alexstraße ist durchgängig im Separationsprinzip ausgebaut und im Sinne der allgemeinen Verkehrsberuhigung als Teil der Tempo-30-Zone gestaltet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Fußwegeverbindungen

Die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen der Lehrerstraße und der Alexstraße, die teilweise durch die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - westlich des Kath. Kindergartens führt, bleibt erhalten und wird nördlich der Lehferstraße bis zum Übergang in die Grünfläche im Plan als "Fußweg" festgesetzt.

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. IMMISSIONEN

7.1 Schadstoffe

Der Bebauungsplanbereich liegt in den 1 km/Einheitsflächen der Immissionsmessprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen mit den Koordinaten 5707/2555 und 5707/2556. Für diese Einheitsflächen wurden für das Messjahr 1998 (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).

7.2 Lärmimmissionen

7.2.1 Vorhandene Lärmsituation

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird bestimmt durch den Straßenverkehr auf der Alexstraße im Norden, der Lehrerstraße im Süden und der Albert-Einstein-Straße im Osten.

Die Außengeräuschpegel erreichen vor den zur Lärmquelle weisenden Gebäudefronten Immissionswerte von 66,5 dB(A) tagsüber und 59,2 dB(A) in der Nachtzeit (lärntechnisch ungünstigster Immissionsort Lehrerstraße 81).

Im Bereich der Alexstraße werden Werte von 55,7 dB(A)/48,5 dB(A) (Tag/Nacht) festgestellt.

Die Wohngebäude entlang der Albert-Einstein-Straße sind mit ca. 64/57 dB(A) (Tag/Nacht) belastet.

7.2.2 Zu erwartende Lärmsituation

Der Straßenverkehrslärm wird sich im Betrachtungsbereich durch die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im WA-Gebiet zwischen den Flächen für den Gemeinbedarf und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur unwesentlich, < 1 dB(A), erhöhen.

Aufgrund der Schutzwürdigkeit der umliegenden Wohnbebauung und angrenzender Gemeinbedarfsflächen ist die Störwirkung durch den Betrieb eines Einzelhandels im Bebauungsplan und im Baugenehmigungsverfahren so zu minimieren, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft vermieden werden. Im Bebauungsplan sollen daher die unter Punkt 7.2.4 angeführten Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Weitere konkrete Schutzmaßnahmen können erst im Rahmen der Detailplanung angegeben werden, da u.a. die genaue Lage und die Anzahl der Stellplätze für die Ermittlung der zu erwartenden Lärmsituation maßgebend sind.

7.2.3 Orientierungswerte

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

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

werden gemäß Ziffer 7.2.1 überschritten.

Folglich sind Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe vor Verkehrslärm an der Lehrerstraße und an der Albert-Einstein-Straße erforderlich.

Aktive Schutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand sind an den o. a. Straßen städtebaulich nicht vertretbar.

Daher sind hier 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 Lm in dB(A)
Schlafräume nachts	reine u. allgemeine Wohngebiete, Kranken- haus- u. Kurgelbiete	25 - 30
	alle übrigen Gebiete	30 - 35
Wohnräume tagsüber	reine u. allgemeine Wohngebiete, Kranken- haus- u. Kurgelbiete	30 - 35
	alle übrigen Gebiete	35 - 40

7.2.4 Festsetzungen von Immissionsschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Kindergärten an der Alexstraße und an der Lehrerstraße vor Immissionen werden entlang der Grundstücksgrenzen des geplanten Einzelhandelsbetriebes, parallel zur Fläche der Kindergärten, 2,0 m hohe Immissionsschutzwände im Bebauungsplan festgesetzt. In diesen Bereichen geplante Gebäude sollen ggf. mit den Immissionsschutzwänden verbunden werden.

Desweiteren sind aufgrund der vorhandenen Geräuschbelastung Tag/Nacht gemäß Ziffer 7.2.1 folgende passive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm festzusetzen:

"Alle Außenbauteile der Gebäude Lehrerstraße 79 und 81 müssen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37,5 dB(A) erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

Alle Außenbauteile der straßenseitigen Gebäudefronten aller weiteren Gebäude an der Lehrerstraße, die im WA-Gebiet bzw. auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Ev. Gemeindezentrum" liegen sowie die straßenseitigen Gebäudefronten und die Giebelfronten der Gebäude Albert-Einstein-Straße 14, 16, 18 und 20 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.

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

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 Bebauungsplan 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 16.10.1990). Zusätzlich sind Untersuchungsergebnisse zur Bodenluft und Grundwasser für eine südlich gelegene Altlastenfläche heranziehbar. Aus diesen geht hervor, dass im Bebauungsplanbereich eine überwiegend aus Sand mit Bauschutt- und Kohleanteilen bestehende max. 1,70 m mächtige Auffüllung ungeklärter Herkunft ansteht.

Hinsichtlich der Gefährdungspfade haben die Untersuchungen folgendes Ergebnis:

1. Die Untersuchung vom 24.08.1990 ergab Hinweise auf Belastungen durch Arsen im Planbereich. Mit dem ergänzenden Untersuchungsschritt wurden die betroffenen Bereiche in Beprobungsfelder unterteilt und Bodenproben aus den Sandkästen, Rasenflächen und Wegebereichen entnommen (Proben aus 0 - 0,05 m, 0,05 - 0,2 m und 0,2 - 0,3 m) und untersucht. Erhöhte Arsengehalte von 89 mg/kg wurden hierbei nur in der im Wegematerial vorhandenen roten Schlacke nachgewiesen. Ein Austausch des Wegematerials wurde durchgeführt.

2. Die Bodenluftuntersuchungen wiesen für den Bebauungsplanbereich keine Auffälligkeiten auf.
3. Das Grundwasser im Plangebiet liegt im Einflussbereich der von der südlich gelegenen ehem. Benzolfabrik Neumühl ausgehenden Grundwasserverunreinigung. Im Oberstrom zum Bebauungsplanbereich wurden Belastungen für aromatische Kohlenwasserstoffe von 256 µg/l - 20.000 µg/l ermittelt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen die angestrebte Neunutzung, der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes einschließlich der erforderlichen PKW-Stellplätze, unter folgenden Bedingungen zu:

- a) Die bei den Baumaßnahmen verdrängten Auffüllungsmaterialien sind gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften zu behandeln. Auf der Basis vorzulegender Deponierungsanalysen kann geprüft werden, ob einem Einbau unter versiegelten Flächen zugestimmt werden kann. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- b) Eine Grundwasserförderung- bzw. Nutzung ist zu untersagen.
- c) Der Bereich der Altablagerung ist im Plan zu kennzeichnen.

11. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

11.1 Kompensationsmaßnahmen

Durch die zwischen Alexstraße und Lehrerstraße geplante Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich machen.

Diese Kompensationsmaßnahmen, die den Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ausgleichen sollen, werden durch die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit großkronigen einheimischen Bäumen sowie auf einem Teil eines städtischen Grundstückes an der Kurfürstenstraße in Oberhausen erbracht. Die Teilfläche hat eine Größe von ca. 2930 qm (s. Anlageplan Seite 21 a).

Grundlagen des Kompensationskonzeptes:

Das Grundstück liegt zwischen der Kurfürstenstraße und der Emscher unmittelbar an der Stadtgrenze Duisburg/Oberhausen. Die Biotopgestaltung der Fläche soll folgenden Kriterien gerecht werden:

- Die Maßnahmen sollen in vertretbarer Zeit (Richtwert 1 Generation, d. h. 25 Jahre) zu hochwertigen Biotopen führen.
- Die Maßnahmen sollen möglichst pflegeextensiv sein.
- Angestrebt werden soll die Anreicherung der Landschaft.

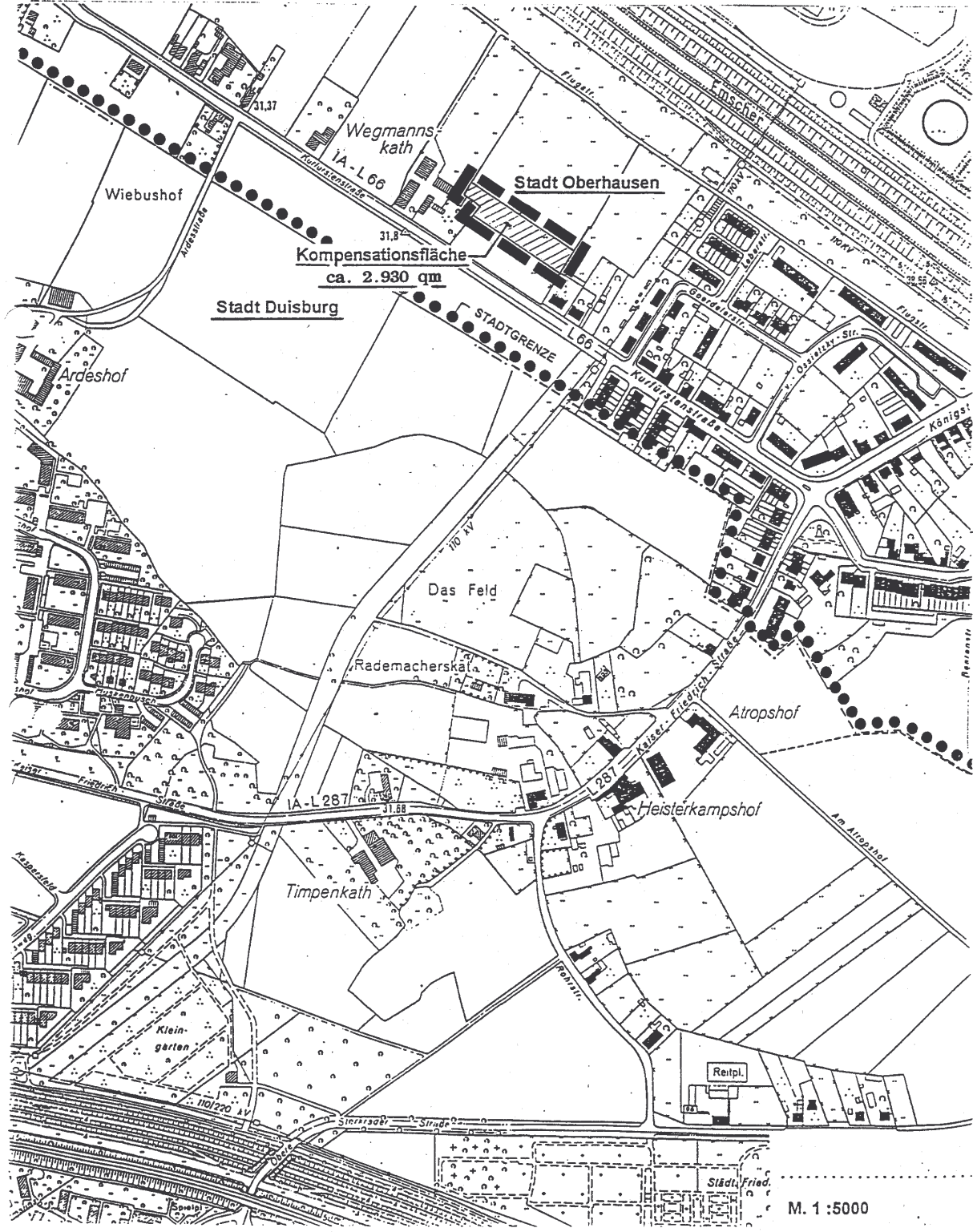
Zur Erfüllung der Kriterien sind auf der Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

Auf der bezeichneten Fläche ist eine Extensivierung der Grünlandnutzung und eine Gehölzpflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen vorgesehen.

Die detaillierte Beschreibung der Ersatzmaßnahmen sowie der Pflegemaßnahmen ist im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan-Entwurf, erstellt vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Karin Drabben, 47051 Duisburg, Salvatorweg 10, erfolgt.

Durch den Nachweis der Ersatzmaßnahmen wird der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

Fläche der Ersatzmassnahmen für das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) zwischen Alexstrasse und Lehrerstrasse



11.2 Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

Die Stadt Duisburg schließt zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen mit dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag, der alle Voraussetzungen und Bindungen für eine Realisierung der Kompensationsmaßnahmen nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 611 B II - Neumühl - sichern soll. Hierin verpflichten sich der Grundstückseigentümer/Vorhabenträger zur abschließenden Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraumes und zur Tragung aller Kosten, die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehen. Er verpflichtet sich weiterhin zur dauernden Unterhaltung (Pflege) und Instandsetzung der Kompensationsfläche(n) auf seine Kosten und zur Sicherstellung dieser Pflichten durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

12. ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DES ABWÄGUNGSPROZESSES

Die untersuchten, in der Begründung im einzelnen dargestellten Rahmenbedingungen und Abwägungskriterien führen insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Inanspruchnahme der Flächen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) grundsätzlich möglich ist. Die geplanten Baumaßnahmen sind zur Stärkung und Stabilisierung des Zentrums Neumühl beabsichtigt.

Da in Duisburg im Rahmen der notwendigen Umstrukturierung der Wirtschaft dringend vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue außerhalb der Eisen- und Stahlindustrie geschaffen werden müssen und die Stadt Duisburg zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Ansiedlung von Betrieben somit dringend angewiesen ist, wird der Inanspruchnahme der Flächen für das WA-Gebiet Vorrang eingeräumt vor ihrem Erhalt als Frei- bzw. Gemeinbedarfsfläche. Diese Entscheidung ist vertretbar, weil die das Plangebiet umgebenden vorhandenen Grünbereiche erhalten bleiben und durch das geplante WA-Gebiet nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund des Planungszieles, der durchgeführten Untersuchungen, der daraus folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan und der vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen die Inanspruchnahme von bisher unbebautem Grund und Boden zu vertreten ist. Die vorliegende Planung stellt insgesamt ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits sowie die Belange der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung andererseits berücksichtigt wurden.

13. SONSTIGES

13.1 Bodendenkmale

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu lassen.

14. KOSTEN

Der Stadt Duisburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten, da die Kosten der geplanten Baumaßnahmen und deren Durchführung vom Bauträger/Investor zu tragen sind.

ANLAGE 1

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

Textliche Festsetzungen

- I. **Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:**
- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig.
- § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.
- b) Zu den im WA II g-Gebiet zwischen Alexstraße und Lehrerstraße zulässigen Einzelhandelsbetrieben ist über die Alexstraße nur die Anlieferung zu den Betrieben zulässig. Zufahrten zu Kunden-Stellplätzen der Betriebe sind nur von der Lehrerstraße zulässig.
- II. **Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen am Bau gemäß § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB):**
- Alle Außenbauteile der Gebäude Lehrerstraße 79 und 81 müssen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten, mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 37,5 dB(A) erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989).

Alle Außenbauteile der straßenseitigen Gebäudefronten aller weiteren Gebäude an der Lehrerstraße, die im WA-Gebiet bzw. auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Ev. Gemeindezentrum" liegen sowie die straßenseitigen Gebäudefronten und die Giebelfronten der Gebäude Albert-Einstein-Straße 14, 16, 18 und 20 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.
- b) Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen im WA III g-Gebiet ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- c) Die Stellplätze im Bereich des geplanten Einzelhandelsbetriebes (WA II g-Gebietes) sind innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen einheimischen Bäumen zu bepflanzen.
- d) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im WA-Gebiet entlang der öffentlichen Straßen 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) 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.
- 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.
- c) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Bei Neuverlegung von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.
- d) Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu lassen.
- e) Ausbau und Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.

f) Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine überwiegend aus Sand mit Bauschutt- und Kohleanteilen bestehende bis zu 1,70 m mächtige Auffüllung.

- Die bei den Baumaßnahmen verdrängten Auffüllungsmaterialien sind gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften zu behandeln. Auf der Basis vorzulegender Deponierungsanalysen kann geprüft werden, ob einem Einbau unter versiegelten Flächen zugestimmt werden kann. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Eine Grundwasserförderung- bzw. Nutzung ist untersagt.

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)