

Gehört zum Bebauungsplan Nr. 612 I - Neumühl -

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 612 I - Neumühl - für den Bereich zwischen Fiskusstraße, Obermarxloher Straße, Sterkrader Straße und der Bundesbahnstrecke Wesel - Oberhausen

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der nach Auffassung des Landeskonservators in ihrer Gesamtheit als Baudenkmal festzustellenden Zechenhaussiedlung zu schaffen.

Gleichzeitig soll das Schulgrundstück der Sonderschule für Lernbehinderte an der Rolandstraße erweitert und eine Anpassung der im Planbereich gelegenen Baugebiete an die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) vorgenommen werden.

Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz (BBauG) wurde am 22. 11. 1977 eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für die Bereiche der Bebauungsplanentwürfe Nr. 612 I, Nr. 614 und Nr. 618 durchgeführt. Hierin eingeschlossen war die Erörterung gemäß § 8 (2) und § 9 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG). Etwa 160 Bürger nahmen an dem Anhörungstermin für diese drei Bebauungsplanbereiche teil.

Ein auf den Bebauungsplan Nr. 612 I bezogener Bericht über diese Beteiligung ist als Anlage beigefügt.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anpassung des vorgezogenen Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 18 Landesplanungsgesetz vom 3. Juni 1975 (GV. NW. S. 450/SGV. NW. 230) erfolgt. Die Zustimmung des Regierungspräsidenten liegt vor.

Gemeindliche Entwicklungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 612 I - gelegen im förmlich festgelegten Saniierungsgebiet Neumühl - ist im Grundsatz aus dem durch kommunale Neugliederung am 31. 12. 1977 außer Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg und der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 69 entwickelt.

Die Flächennutzung für das Neuordnungsgebiet Neumühl wurde zusätzlich im Flächennutzungs-Entwicklungsplan vom November 1968 dargestellt, der einige Weiterentwicklungen gegenüber der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 69 aufwies. Aufgrund der langen Laufzeit der Sanierungsmaßnahmen, neuer Erkenntnisse, Richtlinien und Vorschriften haben sich entscheidende Planungsgrundlagen gewandelt, so daß eine Überarbeitung des Flächennutzungskonzeptes erforderlich wurde. Aus der Überarbeitung der Grundkonzeption für das Sanierungsgebiet Neumühl wurde die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 167 entwickelt.

Erreichter Stand des Verfahrens zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 167

Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde in 1. und 2. Lesung den Fachausschüssen und den Bezirksvertretungen vorgelegt. Der Rat der Stadt hat am 4.7.1977 die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 18 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) erfolgt. Die Zustimmung des Regierungspräsidenten liegt vor.

Die Erörterung mit den Betroffenen gemäß § 8 (2) und § 9 StBauFG, die Beteiligung der Bürger gemäß § 2 a (2) BBauG und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG sind durchgeführt worden. Die Prüfung der Wünsche und Vorstellungen aus der Bürgerschaft und die Bearbeitung der Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind abgeschlossen und die Ergebnisse im Plan und Erläuterungsbericht berücksichtigt.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 19.12.1977 und der Ausschuß für Stadtsanierung in seiner Sitzung am 21.12.1977 den aufgrund der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange geänderten Entwurf (Fassung November 1977) zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 167 und den neugefaßten Erläuterungsbericht beschlossen. Der Rat der Stadt hat am 30.1.1978 den in der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 19.12.1977 und des Ausschusses für Stadtsanierung vom 21.12.1977 enthaltenen Beschluß genehmigt. Er ist damit gemäß § 7 (2) der Hauptsatzung wirksam geworden.

Das Verfahren konnte aufgrund der kommunalen Neugliederung nicht zum Abschluß gebracht werden.

Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg, in dem die o. a. Flächennutzungsplan-Änderung als Bestandteil vollinhaltlich einfließt, soll die Darstellung der Flächennutzung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes beibehalten werden.

Bedenken und Anregungen zu diesen Darstellungen wurden bisher nicht vorgebracht.

Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan und Nachweis ~~dringender~~ Gründe für die ~~vorzeitige~~ Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 ~~BBauG~~ BBauG

siehe  
Seite 14

(RdErl. d. Innenministers vom 6.12.1977 - VC 4 - 702/901.1)

I. Nach der kommunalen Neugliederung zum 1.1.1975 verfügte die neue Stadt Duisburg über 5 Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Städte Duisburg (alt), Walsum, Homberg, Rheinhausen und der Gemeinde Rumeln-Kaldenhausen. Diese Flächennutzungspläne sind am 31.12.1977 gemäß § 3 Neugliederungsschlußgesetz außer Kraft getreten. Der Rat der neuen Stadt hat aufgrund dieses Sachverhaltes bereits am 23.6.1975 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet beschlossen.

Die umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen und Abstimmungen mit den kommunalen Fachplanungen und nicht-städtischen Stellen wurden innerhalb von 12 Monaten zügig durchgeführt, so daß ein Flächennutzungsplan-Entwurf mit dem Planungsstand Juni 1976 erstellt werden konnte.

Um allen am weiteren Verfahrensablauf beteiligten Stellen (Beschlußgremien, Bürger, Träger öffentlicher Belange, Werke und Großbetriebe) die erforderlichen Informationen aus Gründen des Termindruckes gleichzeitig geben zu können, mußte der Entwurf nebst Erläuterungsbericht unter entsprechendem Zeitaufwand gedruckt werden.

Die Beteiligung der Landesplanung gemäß § 18 LaPlaG wurde am 23.2.1977 unmittelbar nach Vorlage der Druckexemplare eingeleitet.

Am 16.5.1977 beschloß der Rat der Stadt die Einleitung der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der vorgesehenen Werke und Großbetriebe.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in den 7 Stadtbezirken im Rahmen von 9 öffentlichen Sondersitzungen der Bezirksvertretungen vom 2. 6. - 4. 7. 1977, wobei die Bürger der Stadt 4 Wochen vor der 1. Anhörung durch Aushang des Planes an 48 Stellen im Stadtgebiet und umfangreiche Pressemitteilungen über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes informiert wurden.

Zur Verkürzung des Verfahrensablaufes wurde gleichzeitig die Beteiligung von ca. 120 Trägern öffentlicher Belange und die Anhörung von ca. 40 Werken und Großbetrieben eingeleitet. Die hierbei angegebene Frist für die Abgabe der Stellungnahmen wurde auf 3 Monate festgelegt.

Die landesplanerische Abstimmung konnte nach mehreren Erörterungen im Dezember 1977 abgeschlossen werden. Die Stellungnahme des Regierungspräsidenten liegt der Stadt seit dem 1. Juni 1978 vor.

Nach Abschluß der Prüfung und Auswertung der vorliegenden umfangreichen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Anhörung der Werke und Großbetriebe wird das Ergebnis unverzüglich den Bezirksvertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt.

Aus dem erläuterten Sachstand folgert, daß die Stadt die Neuaufstellung frühzeitig eingeleitet hat und mit Nachdruck betreibt.

Eine weitergehende Beschleunigung des Planverfahrens ist nicht möglich.

Dringende

4

II. ~~XXXXXXXXXX~~ Gründe gemäß § 8 ~~XXXXXX~~ BBauG

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) ~~XXXXXXXXXX~~ BBauG ist aus nachstehend aufgeführten Gründen ~~dringend~~ ~~XXXXXXXXXX~~ erforderlich, da

Siehe  
Seite 14

- die zügige Fortsetzung der für diesen Planbereich bereits eingeleiteten und vom Land Nordrhein-Westfalen geförderten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im dringenden öffentlichen Interesse liegt;
- der Regierungspräsident mit Verfügung vom 24.10. 1977 im Rahmen der Städtebauförderung, Sanierung und Modernisierung von Wohnbereichen eine Zuwendung von 4.607.000,--DM unter Zugrundelegung der Vorlage eines genehmigungsfähigen Bebauungsplanes bewilligt hat und die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel auf den 31.12.1978 befristet worden ist. Mit einer Verlängerung der Geltungsdauer des Bewilligungsbescheides kann aufgrund eines besonderen Hinweises nicht gerechnet werden;



Für das Gebiet besteht der Schulentwicklungsplan als eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung. Hierzu wird auf das unter "Gemeinbedarfsflächen Abs. 1 und 2" Gesagte hingewiesen.

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Es wird davon ausgegangen - dies untermauert der Kinderspielplatz-Bedarfsplan -, daß nach Realisierung des Erholungs- und Freizeitparks der Bedarf an Spielplätzen im Ortsteil Neumühl für den Bereich zwischen Garten-, Gerling-, Felix-Dahn-, Sterkrader Straße, Bundesbahnstrecke Wesel-Oberhausen, Bundesautobahn A 2/3 und A 42 (Emscherschnellweg) sowie Duisburger Straße als in vollem Umfange gedeckt anzusehen ist.

fassung Art. 18 Abs. 2 in ihrer Gesamtheit ein Denkmal der Kunst, der Geschichte und der Kultur und soll nach seiner Auffassung als städtebauliches Ensemble erhalten bleiben.

Die o. a. Siedlung ist ein Zeugnis dieser Epoche und gehört neben wenigen anderen Siedlungen zu den prägnantesten Beispielen der Gartenstadtbewegung im Rhein-Ruhr-Gebiet.

Der bewußte Abwechslungsreichtum der Gesamtanlage, betont durch nicht schematische Straßenführung und aufgelockert durch weiträumige und großzügige Grün- und Freiflächen mit reichem Baumbestand, wird durch den Variantenreichtum der Haustypen aufgenommen. Besonders deutlich läßt sich das im Bereich um den Bergmannsplatz ablesen. Gerade hier sind die verschiedenen Eckbauten als Fassung des Platzes von großer Bedeutung. Die einzelnen Häuser zeigen noch deutlich Elemente des Jugendstils.

Die hier erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen noch mit dem Landeskonservator und dem Regierungspräsidenten auch unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Vermietbarkeit diskutiert und zu gegebener Zeit festgelegt werden.

Im Hinblick auf evtl. Erweiterungs- bzw. bessere Nutzungsmöglichkeiten ist die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich Hiberniastraße 6/Hannibalstraße - ehemaliges Konsumgebäude - erweitert worden. Für die erforderlichen Freiflächen wurde das WA II o - Gebiet entsprechend nach Osten ausgedehnt.

Die jetzige Anordnung der Straßen mit teilweise wechselvollen Platzwirkungen, die diesen Siedlungscharakter maßgebend prägen, soll weitestgehend bestehen bleiben.

Die Garagengruppen beiderseits der Plutostraße sollen zugunsten einer dem Siedlungscharakter entsprechenden Wohnbebauung aufgegeben und in den Bereich südlich der Sterkrader/Borussiastraße verlegt werden. Die Fläche hierfür ist als Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Garagen für den Denkmalschutzbereich - ausgewiesen. Zu- und Abfahrt zu den Garagen soll ausschließlich über die Sterkrader und Borussiastraße erfolgen.+) *Siehe Seite 15*

Gleichzeitig soll in den außerhalb der Zechenhaussiedlung gelegenen Bereichen Obermarxloher/Holtener Straße und Freiburger/Fiskusstraße die bauliche Entwicklung nach städtebaulichen Gesichtspunkten gesichert werden.

Für die nördlich der Fiskusstraße ausgewiesene 2-geschossige Reihenhausbauung mit zum Teil zur Straße hin orientierten Wohnhöfen ist straßenseitig eine 1,80 m hohe Mauer aus unverputztem Mauerwerk oder Waschbeton mit Unterbrechungen durch Trennungsfugen bzw. zurückspringenden Stützen an den Grundstücksgrenzen vorgesehen, um damit ein ungestörtes Wohnen zu gewährleisten.

+) Ergänzung siehe Seite 6 a.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen betreffend der Erstellung von Altenwohnungen im Bereich beidseitig der Plutostraße wurden im Einvernehmen mit dem Landeskonservator die hinteren Baugrenzen der geplanten Baukörper von 14,0 m auf 18,0 m verlegt und zugleich nördlich dieser Straße von der bisherigen Einzelbaukörperausweisung abgesehen. Die ehemals hier vorgesehene Wohnbebauung wurde zugunsten der Schaffung von Altenwohnungen aufgegeben.

## Grundsätze für soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 612 I - 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 in Verbindung mit der Erörterung der Neugestaltung gemäß § 9 StBauFG.

Das Ergebnis wird in Niederschriften festgehalten und laufend zum Sozialplan gemäß § 8 (2) StBauFG ergänzt.

### 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.

### Verkehr

Für den Bereich der Zechenhausiedlung sollen die Erschließungs- und Andienungsstraßen, die diesen Siedlungscharakter mit prägen, weitestgehend unverändert bleiben. Der ruhende Verkehr sollte jedoch möglichst die Fahrbahnen nicht belasten. Es ist daher vorgesehen, je nach Breite des vorhandenen Straßenprofils ein- oder beidseitig öffentliche Parkstreifen anzulegen.

Die Obermarxloher und Berliner Straße (jetzige Borussiastraße) schließen die Siedlung nach Norden über die Kaiser-Friedrich-Straße (L 287) und nach Süden über die Wiener/Amsterdamer Straße an das Autobahnnetz an. Die Berliner Straße stellt eine durchgehende Verbindung zwischen der Essen-Steeler-Straße (L 447) und der Kaiser-Friedrich-Straße (L 287) dar. Im Bereich Neumühl hat sie die Funktion einer Sammelstraße und soll zur Entlastung der Wohnstraßen den Verkehr aufnehmen und an das Hauptverkehrsstraßennetz ableiten. Der geplante Ausbau entspricht den zu erwartenden Belastungen. Die Berliner Straße wird Kreisstraße. Hierzu wird auch auf das in der Auswertung der Beteiligung der Bürger unter "Zu a)" Gesagte hingewiesen. Die Sterkrader und Fiskusstraße ermöglichen als Querverbindung der vorgenannten Straßen eine günstige Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde die Verkehrsplanung im Bereich Borussia-/Sterkrader Straße dahingehend geändert, daß die Borussiastraße rechtwinklig auf die Sterkrader Straße geführt und zu einer verkehrsgerechten Einmündung unter Berücksichtigung des Verkehrs in Richtung der Bundesautobahn-Anschlußstelle umgestaltet wird. Durch diese Maßnahme bleiben die Häuser Borussiastraße 72-80 erhalten.

Im Verlauf der Berliner Straße nördlich des Plangebietes und im Kreuzungsbereich Berliner Straße/Fiskusstraße sind bei den Bundesbahnunterführungen neue Brückenbauwerke erforderlich.

Für die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs sind geringfügige Änderungen am Straßennetz in den Bereichen Sterkrader/Germania-/Borussiastraße, Buschhauser/Alma-/Fiskusstraße und Freiburger/Stuttgarter Straße notwendig. Beiderseits der Borussia- (geplante Berliner Straße) und Fiskusstraße ist ein Radweg vorgesehen.

Zugunsten der Bebauung zwischen Freiburger und Fiskusstraße werden Teilstücke der Prinz-Regent- und Germaniastraße sowie die Erinstraße ganz aufgegeben und die Radbodstraße als Fußweg ausgewiesen, so daß der Verkehr nur noch über die Lörracher und die Stuttgarter Straße geleitet wird. Weiterhin werden die Großgörscher, Viktor-, Iltis- und Teilflächen der Roland- und alten Konkordiastraße als Fußwege ausgewiesen. Die Mansfelder und ein Teil der Rolandstraße werden aufgegeben und in die Fläche für den Gemeinbedarf - Sonderschule - einbezogen.

#### Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wird:

1. Dem Erhalt der Häuser Borussiastraße 72-80 und der damit verbundenen Änderung der Verkehrsplanung in diesem Bereich Vorrang gegenüber

der nördlich der verlegten Sterkrader Straße vorgesehenen öffentlichen Grünfläche gegeben, da

- ein Abbruch dieser von der Bausubstanz als solide zu bezeichnenden Zechenhäuser nicht zu vertreten ist, mit dem Erhalt zugleich den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und den von den hier ansässigen Bewohnern geäußerten Wünschen entgegengekommen wird;
- die Aufgabe der Grünfläche keine nachteiligen Auswirkungen bringen wird, zumal aufgrund ihrer geringen Größe und Lage im unmittelbaren Kreuzungsbereich ihre Funktion als Parkanlage nur als gering anzusehen war;
- für die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Sterkrader Straße ausreichend Freiflächen vorhanden sind und die Grünfläche in keinem Zusammenhang mit einer anderen zu sehen ist.
- die geänderte Straßenplanung den Abfluß des Verkehrs wie bisher gewährleistet. Hierzu wird auf das unter "Verkehr Abs. 3" Gesagte hingewiesen.

2. Der im Bebauungsplan vorgesehenen Trassenführung der Obermarxloher Straße

Vorrang gegenüber

einer anderen Trassierung unter Umgehung des Grundstückes Holtener Straße Nr. 273/275 gegeben, da

- eine Linienführung der Obermarxloher Straße unter Umgehung des Grundstückes aus verkehrstechnischen Gründen nicht zu vertreten ist, zumal die Obermarxloher Straße für das Plangebiet eine wichtige Verkehrsverbindung in Nord-Süd-Richtung darstellt und die Wohnbereiche nach Norden über die Kaiser-Friedrich-Straße (L 287) und nach Süden über die Wiener/Amsterdamer Straße an das Autobahnnetz anschließt. Damit übernimmt sie die Verkehrsfunktion der Holtener Straße, die zwischenzeitlich auf einer Teilstrecke als Fußgängerstraße ausgebaut wurde.
- bei der Trassierung der Obermarxloher Straße weitestgehend die Trasse, wie bereits im Durchführungsplan Nr. 84 - rechtsverbindlich seit 16. 6. 1958 - festgesetzt, beibehalten wurde und inzwischen an dieser Straße mehrere Wohnhäuser aufgrund der Durchführungsplanfestsetzungen genehmigt und erstellt worden sind. Eine andere Linienführung mit relativ kurzen Gegenbögen - wie sie zur Umgehung des Grundstückes erforderlich wäre - erscheint willkürlich und stellt gegenüber der geplanten Linienführung eine Verschlechterung dar. Außerdem könnte der vorhandene Kanal nördlich der Großgörscher Straße nicht beibehalten werden, wodurch beim Straßenausbau nicht vertretbare Mehrkosten entstehen würden.

+ ) Siehe Seiten 15, 16

Immissionsschutz

Der Planungsrichtpegel nach Vornorm DIN 18005 Blatt 1 (Schallschutz im Städtebau) wird um mehr als 10 dB(A) im Bereich Obermarxloher und Borussiastraße (geplante Berliner Straße) überschritten. Bauliche Schallschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG sind erforderlich. Die zur Obermarxloher und Borussiastraße weisenden Fenster der Bebauung müssen eine lärmdämmende Wirkung erzielen, die mindestens der Schallschutzklasse 2 der Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI 2719) entsprechen.

+ ) Ergänzung siehe Seite 9 a

3. Der Erstellung von Altenwohnungen beiderseits der Plutostraße und der damit verbundenen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen

Vorrang gegenüber

der ehemals in diesem Bereich geplanten Wohnbebauung gegeben, da

- mit der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Hinblick auf die Realisierung der Altenwohnungen ein größerer Spielraum für Grundrißlösungen und die Anzahl gegeben ist;
- die entsprechende Schaffung von Altenwohnungen den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung trägt und den persönlichen Lebensumständen alter Menschen entspricht sowie zugleich die Deckung des dringenden Bedarfs sichert;
- nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind, zumal sich die neu zu errichtenden Baukörper in Form und Maßstäblichkeit in den Siedlungscharakter einfügen und die Grundstücksflächen sowie die angrenzenden Grundstücke in städtischem Besitz befinden.



## Garagen

Vorhandene Garagen sind, soweit sie in massiver Bauweise erstellt, ihre Bausubstanz es zuläßt, sie sich in Stellung und Gestaltung sowie mit ihren Zufahrten harmonisch in den Denkmalschutzbereich einfügen, berücksichtigt und planungsrechtlich festgesetzt worden.

Aufgrund der vielfach geäußerten Wünsche und Vorstellungen von der in dieser Zechenhaussiedlung wohnenden Bevölkerung wurde im Einvernehmen mit dem Landeskonservator zusätzlich zu den bereits ausgewiesenen Garagen und Gemeinschaftsanlagen die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen im Bauwisch geschaffen.

Sowohl Einzel- und Doppelgaragen als auch Garagengruppen sind mit einem Satteldach zu versehen, damit die charakteristische Form der Dachlandschaft in dieser Siedlung erhalten bleibt.

(Hierzu wird auf die textlichen Festsetzungen hingewiesen).

Auf die ehemals im Bereich südlich der Freiburger Straße (Flurstück Nr. 218) für den Denkmalschutzbereich vorgesehene Garagen kann verzichtet werden, da der Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten mit der zusätzlichen Ausweisung von Bauwischgaragen als gedeckt anzusehen ist."

Darüber hinaus ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Fiskus-Alexstraße ein ca. 6.000 qm großer Bauspielplatz - der auf 8.000 qm erweitert werden kann - und ein ca. 800 qm großer Bolzplatz vorhanden.

Weiterhin ist in dem westlich an diesen Plan angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 619 I die Errichtung eines Erholungs- und Freizeitparks mit Einrichtungen wie Bezirkssportanlage, für alle Altersgruppen ausgestatteten Spielzonen, Bürgergarten, Spiel- und Liegewiese usw. vorgesehen.

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 9. März 1977 in der jeweils geltenden Fassung.

#### Bergbau

Der überwiegende 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 Bergbaues sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.

Die Bruchzone des Bergbaues im Bereich Prosper-, Pluto- und Berliner Straße (jetzige Borussiastraße) ist im Plan gekennzeichnet.

#### Ver- und Entsorgung

Die Standorte der Trafostationen (RWE) - teilweise vorhanden - sind als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Compactstationen), soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sind im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot.

Die Abwässer der Bauflächen einschließlich der Verkehrsflächen werden nach einer ordnungsgemäßen Reinigung über die bestehende Ortskanalisation abgeführt.

### Kosten

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

a) 1 Grunderwerb	870.000,-- DM
2 Straßenbau	5.795.000,-- "
3 Kanalbau	1.100.000,-- "
4 Abbruchkosten	270.000,-- "
5 Grünanlagen	330.000,-- "
6 Modernisierungs- und Instandsetzungskosten	25.000.000,-- "
	<hr/>
	<u>33.365.000,-- DM</u>

- b) Für den Ersatzwohnungsbau zur anderweitigen Unterbringung der Mieter werden städtische Darlehen in Höhe von ca. 805.000,-- DM benötigt. Hinzu kämen ggf. noch Aufwendungsdarlehen der Stadt in Höhe von 3,00 DM je qm Wohnfläche.

Die Kosten für Umzüge und Beihilfen werden voraussichtlich 750.000,-- DM betragen.

#### c) Rückeinnahmen

Die unter a) 1 - 5 aufgeführten Kosten sowie die Kosten für Umzüge und Beihilfen unter b) sind überwiegend unrentierlich und werden im Rahmen der Sanierung Neumühl zu 90 % vom Land bezuschußt.

Die unter a) 6 aufgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten werden mit mind. 75 % vom Land bezuschußt.

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

### Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) BBauG zum Bebauungsplanentwurf Nr. 612 I - Neumühl -

Zu den in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen,

- a) die vorgesehene Trassenführung der Borussiastraße (geplante Berliner Straße) bezüglich des Erhalts der Häuser nochmals zu überprüfen sowie auch im Hinblick auf die geringe Einwohnerzahl im Bereich Neumühl zu untersuchen, ob die jetzige Straßenführung beibehalten werden muß oder aber eine Verlegung auf die Ostseite der Bundesbahnstrecke Wesel - Oberhausen im Verlauf der Kleinen Emscher in Duisburg - selbst unter Voraussetzung einer Verrohrung - bzw. parallel des Wasserlaufs vorgenommen werden kann,

b) die im Bereich Stuttgarter/Borussiastraße (geplante Berliner Straße) massive Ausweisung von Garagen, die einen Störfaktor für die Wohnruhe darstellen und deren Anzahl weit über das Maß der erforderlichen Stellplätze für die geplante Neubebauung hinausgeht, in dieser konzentrierten Form nicht vorzunehmen,

wird wie folgt Stellung genommen:

Zu a):

Die Berliner Straße stellt eine durchgehende Verbindung zwischen der Essen-Steeler-Straße (L 447) und der Kaiser-Friedrich-Straße (L 287) dar. Im Bereich Neumühl hat sie die Funktion einer Sammelstraße und soll zur Entlastung der Wohnstraßen den Verkehr aufnehmen und an das Hauptverkehrsstraßennetz ableiten. Der geplante Ausbau entspricht den zu erwartenden Belastungen. Eine Verlegung nach Osten ist nicht vertretbar, da die Emschergenossenschaft nicht bereit ist, Grundstücksflächen hierfür zur Verfügung zu stellen und eine Verrohrung der Kleinen Emscher zu kostenintensiv und auch deshalb nicht tragbar ist, da die Rohre von ca. 5,0 m Durchmesser aufgrund des untertägigen Bergbaues hydraulisch verschwenkbar ausgebildet werden müßten. Auch eine Verlegung der Straße noch weiter östlich erscheint nicht zweckmäßig, da zum einen der hier vorhandene Friedhof durch die Straße zerschnitten würde und zum anderen vorhandene Leitungstrassen verlegt werden müßten. Die Berliner Straße wird Kreisstraße.

Zu b):

Im Bereich Stuttgarter/Borussiastraße (geplante Berliner Straße) ist die ausgewiesene Fläche für Garagen ausschließlich für den Bedarf im Denkmalschutzbereich vorgesehen. Die Anordnung von Garagen an dieser Stelle dient der städtebaulichen Ordnung und verhindert ein willkürliches Zubauen der Bauwiche, da nur so der Denkmalschutzbereich sinnvoll erhalten werden kann. Die Garagen werden zur angrenzenden Wohnbebauung mit immissionsabgewandter Seite errichtet.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 612 I - Neumühl -. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den **4. April 1979**

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



*[Handwritten Signature]*  
Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat die Änderung und Ergänzung der Absichtsbegründung am 17. 12. 1979 wie nachstehend aufgeführt beschlossen :

Seite 3 Abs. 3

"Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan und Nachweis zwingender Gründe für die vorgezogene Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) Satz 3 BBauG" (.....

in

"Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan und Nachweis dringender Gründe für die vorzeitige Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BBauG" (.....

Seite 4 II. Überschrift und Abs. 1

"Zwingende Gründe gemäß § 8 (2) Satz 3 BBauG

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) Satz 3 BBauG ist aus nachstehend aufgeführten Gründen zwingend erforderlich,....."

in

"Dringende Gründe gemäß § 8 (4) BBauG

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BBauG ist aus nachstehend aufgeführten Gründen dringend erforderlich,...."

Seite 5 Abs. 3

"Für das Gebiet besteht mit Ausnahme des Schulentwicklungsplanes keine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung."

in

"Für das Gebiet besteht der Schulentwicklungsplan als eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung. Hierzu wird auf das unter "Gemeinbedarfsflächen Abs. 1 und 2" Gesagte hingewiesen.

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Es wird davon ausgegangen - dies untermauert der Kinderspielplatz-Bedarfsplan -, daß nach Realisierung des Erholungs- und Freizeitparks der Bedarf an Spielplätzen im Ortsteil Neumühl für den Bereich zwischen Garten-, Gerling-, Felix-Dahn-, Sterkrader Straße, Bundesbahnstrecke Wesel-Oberhausen, Bundesautobahn A 2/3 und A 42 (Emscherschnellweg) sowie Duisburger Straße als in vollem Umfange gedeckt anzusehen ist."

Seite 6 Abs. 7

".....erfolgen. Aufgrund von Bedenken und Anregungen betreffend der Erstellung von Altenwohnungen im Bereich beidseitig der Plutostraße wurden im Einvernehmen mit dem Landeskonservator die hinteren Baugrenzen der geplanten Baukörper von 14,0 m auf 18,0 m verlegt und zugleich nördlich dieser Straße von der bisherigen Einzelbaukörperausweisung abgesehen. Die ehemals hier vorgesehene Wohnbebauung wurde zugunsten der Schaffung von Altenwohnungen aufgegeben."

Seite 9 nach 2.

"3. Der Erstellung von Altenwohnungen beiderseits der Plutostraße und der damit verbundenen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen

Vorrang gegenüber

der ehemals in diesem Bereich geplanten Wohnbebauung gegeben, da

- mit der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Hinblick auf die Realisierung der Altenwohnungen ein größerer Spielraum für Grundrißlösungen und die Anzahl gegeben ist;
- die entsprechende Schaffung von Altenwohnungen den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung trägt und den persönlichen Lebensumständen alter Menschen entspricht sowie zugleich die Deckung des dringenden Bedarfs sichert;

- nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind, zumal sich die neu zu errichtenden Baukörper in Form und Maßstäblichkeit in den Siedlungscharakter einfügen und die Grundstücksflächen sowie die angrenzenden Grundstücke in städtischem Besitz befinden."

Seite 10 Abs. 1

### "Garagen

Aufgrund der Denkmalswürdigkeit der Zechenhaussiedlung werden Garagen nur an den im Plan ausgewiesenen besonders sorgfältig ausgewählten Standorten zugelassen. Diese Anordnung von Garagen dient der städtebaulichen Ordnung und soll ein willkürliches Zubauen der Bauwiche innerhalb des Denkmalschutzbereiches verhindern. Vorhandene Garagen werden, soweit sie in massiver Bauweise erstellt sind, ihre Bausubstanz es zuläßt, sie sich in Stellung und Gestaltung sowie mit ihren Zufahrten harmonisch in den Denkmalschutzbereich einfügen, berücksichtigt und planungsrechtlich festgesetzt."

in

### "Garagen

Vorhandene Garagen sind, soweit sie in massiver Bauweise erstellt, ihre Bausubstanz es zuläßt, sie sich in Stellung und Gestaltung sowie mit ihren Zufahrten harmonisch in den Denkmalschutzbereich einfügen, berücksichtigt und planungsrechtlich festgesetzt worden.

Aufgrund der vielfach geäußerten Wünsche und Vorstellungen von der in der Zechenhaussiedlung wohnenden Bevölkerung wurde im Einvernehmen mit dem Landeskonservator zusätzlich zu den bereits ausgewiesenen Garagen und Gemeinschaftsanlagen die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen im Bauwiche geschaffen.

Sowohl Einzel- und Doppelgaragen als auch Garagengruppen sind mit einem Satteldach zu versehen, damit die charakteristische Form der Dachlandschaft in dieser Siedlung erhalten bleibt. (Hierzu wird auf die textlichen Festsetzungen hingewiesen).

Auf die ehemals im Bereich südlich der Freiburger Straße (Flurstück Nr. 218) für den Denkmalschutzbereich vorgesehenen Garagen kann verzichtet werden, da der Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten mit der zusätzlichen Ausweisung von Bauwichegaragen als gedeckt anzusehen ist".

Die so geänderte und ergänzte Absichtsbegründung gemäß § 2 a (6) Satz 1 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 612 I - Neumühl - wird als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Satz 1 BBauG übernommen und wurde ebenfalls am 17. 12. 1979 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 27. Februar 1980

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

## Anlage zur Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 612 I - Neumühl - für den Bereich zwischen Fiskusstraße, Obermarxloher Straße, Sterkrader Straße und der Bundesbahnstrecke Wesel-Oberhausen

61-32 Dreß  
2460

28. 11. 1977

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

Über die Beteiligung der Bürger an dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 612 I gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz am 22. 11. 1977 in der Zeit von 19.15 bis 20.30 Uhr im pädagogischen Zentrum der Hauptschule an der Albert-Einstein-Straße. Hierin eingeschlossen war die Erörterung gemäß §§ 8 (2) und 9 Städtebauförderungsgesetz

Anmerkung: Die Niederschriften über die Bürgerbeteiligung der im Anschluß an den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 612 I vorgestellten Bebauungspläne Nr. 614 und Nr. 618 sind den jeweiligen Bebauungsplanverfahren beigelegt.

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Hamborn nahmen an der Anhörung ca. 100 Bürger teil.

Zu Beginn der Veranstaltung um 19.00 Uhr begrüßte der Vorsitzende der Bezirksvertretung Hamborn, Ratsherr Hamacher, die Anwesenden und dankte für das große Interesse, das sie durch ihr Erscheinen zeigen würden.

Danach gab Herr Hamacher einen kurzen Überblick über den Ablauf der Tagesordnungspunkte und änderte im Einvernehmen mit den Mitgliedern der Bezirksvertretung die Reihenfolge dieser Punkte, so daß die Bürgerbeteiligung vorgezogen werden konnte.

Anschließend erteilte er Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt das Wort zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 612 I.

Anhand eines Farbdia erläuterte Herr Hoffmann die Umgrenzung des Planbereiches, Bedeutung der Farbdarstellung, Entwicklungsplanung und Verkehrssituation.

Insbesondere referierte Herr Hoffmann eingehend über das Hauptziel des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der nach Auffassung des Landeskonservators in ihrer Gesamtheit als Baudenkmal festzustellenden Zechenhausiedlung zu schaffen. Die Siedlung aus den Anfängen dieses Jahrhunderts sei nach Angaben des Landeskonservators im Sinne der Landesverfassung Art. 18 Abs. 2 in ihrer Gesamtheit ein Denkmal der Kunst, der Geschichte und der Kultur und sollte als städtebauliches Ensemble erhalten bleiben, da sie neben wenigen anderen Siedlungen zu den prägnantesten Beispielen der Gartenstadtbewegung im Rhein-Ruhr-Gebiet gehöre.

Abschließend ging Herr Hoffmann auf die bei Modernisierungs-, Instandsetzungsarbeiten und sonstigen baulichen Maßnahmen zum Erhalt des denkmalwerten Bestandes aufgeführten Forderungen wie Dachformen, Eindeckung, Fassadenstruktur, Art und Form der Fenster sowie die Farbgebung von Putz und Holzwerk ein.

Danach bat Herr Hamacher die Anwesenden Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Herr Baumeister, Prinz-Albrecht-Straße 33, meldete sich zu Wort und fragte an, ob und welche Häuser der Zechensiedlung abgerissen werden müssen und bat, bezüglich des Erhalts der Häuser die vorgesehene Trassenführung der Borussiastraße (gepl. Berliner Straße) nochmals zu überprüfen. Weiterhin sollte s. E. auch im Hinblick auf die geringe Einwohnerzahl im Bereich Neumühl untersucht werden, ob die jetzige Straßenführung beibehalten werden muß oder aber eine Verlegung auf die Ostseite der Bundesbahnstrecke Wesel-Oberhausen im Verlauf der Kleinen Emscher in Duisburg - selbst unter Voraussetzung einer Verrohrung - bzw. parallel des Wasserlaufes vorgenommen werden kann.

Herr Hoffmann nahm hierzu wie folgt Stellung:

Durch die Neuplanung der Borussiastraße (gepl. Berliner Straße) werden im nördlichen und südlichen Planbereich je drei Häuser, die außerhalb des Denkmalschutzbereiches liegen, vom Abbruch betroffen. Eine Verlegung der Borussiastraße nach Osten sei nicht vertretbar, da die Emschergenossenschaft nicht bereit ist, Grundstücksflächen hierfür zur Verfügung zu stellen und eine Verrohrung der Kleinen Emscher zu kostenintensiv und auch deshalb nicht tragbar sei, da die Rohre von ca. 5,0 m Durchmesser aufgrund des untertägigen Bergbaues hydraulisch verschwenkbar ausgebildet werden müßten. Auch eine Verlegung der Straße noch weiter östlich erscheine nicht zweckmäßig, da zum einen der hier vorhandene Friedhof durch die Straße zerschnitten würde und zum anderen vorhandene Leitungstrassen verlegt werden müßten.

Eine Überprüfung der Verkehrsbelastung wurde zugesagt.

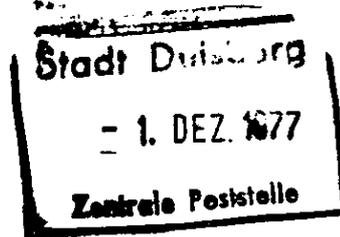
Weitere Fragen, Wünsche und Vorstellungen zum Bebauungsplan Nr. 612 I wurden nicht gestellt bzw. geäußert.



Stadt Duisburg  
-Planungsamt-  
Stadthaus

Hans-Gerd Geis  
Stuttgarter Str.3

41 Duisburg 1



41 Duiburg 11, den 30.11.77

Betr. Bebauungsplanentwurf Zu. 612 I

-Neumühl-

Stand Oktober 1977

IX, 61 Stadtplanungsamt	
A V	ENG. - 1. DEZ. 1977
61-1	I II III
61-2	I II III
X 61-3	I II III IV

Sehr geehrte Damen und Herren.

Ich habe den Bebauungsplanentwurf eingesehen und mache von meinem Recht Gebrauch, als Eigentümer des Hauses Stuttgarter Str.3 gegen eine Festlegung des Planes Bedenken geltend zu machen. Diese richten sich in der Hauptsache gegen die massive Ausweisung von ca.75 Garagen bzw. Einstellplätze im Bereich zwischen Stuttgarter-und Borussia Strasse. Hierdurch fühle ich mich als gegenüberliegender Nachbar in meiner Wohnruhe gestört, zumal an meiner südlichen Grundstücksgrenze bereits 6 Garagen vorgesehen sind. Auch geht die Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze und Garagen weit über das Maß der erforderlichen Stellplätze für die geplanten Neubauten hinaus, so daß eine Konzentrierung in dieser Form nicht erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen  
*gms*