

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 02.05.1987 A.Z. 352-12.02/Qu: 614)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 614 - Neumühl - für den Bereich zwischen Gerlingstraße, Fiskusstraße, Westseite Alfredstraße, Alexstraße, Holtener Straße, einem Teilbereich östlich der Holtener Straße zwischen Kirche und Wiener Straße, Wiener Straße, Obermarxloher Straße und einem Bereich westlich der Obermarxloher Straße zwischen Ruprechtstraße und der Straße "Im Neuenkamp" und Obermarxloher Straße

1. Allgemeines
 - 1.1 Ziele und Zwecke der Planung
2. Bürgerbeteiligung
 - 2.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
 - 2.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
3. Vorgaben und Bindungen
 - 3.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 3.31 Fachpläne
 - 3.311 Schulentwicklungsplan
 - 3.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan
 - 3.4 Flächennutzungsplanung
 - 3.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.42 Erreichter Stand des Verfahrens zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 167
 - 3.43 Erreichter Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan
 - 3.5 Dringende Gründe gemäß § 8 (4) Bundesbaugesetz
 - 3.6 Sanierungsgebiet
4. Zieldefinition
 - 4.1 Wohnbebauung
 - 4.2 Gemeinbedarfsflächen
 - 4.3 Grünflächen, Kinderspielplätze
 - 4.31 Baumbestand
 - 4.4 Abwägung
5. Verkehr
6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
7. Alternativen
8. Grundsätze für soziale Maßnahmen
9. Immissionsschutz
10. Abschattung des Rundfunk- und Fernsehprogrammes
11. Ver- und Entsorgung
12. Kosten

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Holtener Straße und den Hohenzollernplatz als Fußgängerbereich auszuweisen, um den Wohn-, Freizeit- und Kommunikationswert sowie die Einkaufsbedeutung in diesem zentralen Bereich zu fördern.

Außerdem wird eine Anpassung der im Planbereich gelegenen Baugebiete an die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) vorgenommen.

2. Bürgerbeteiligung

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

2.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Ein auf den Bebauungsplan Nr. 614 bezogenen Bericht über diese Beteiligung ist als Anlage beigefügt.

2.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Zu den in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen

- a) der Hohenzollernplatz soll als Parkplatz erhalten bleiben,
- b) die Andienung des Geschäftshauses Ecke Holtener Straße/Hohenzollernplatz soll durch Beibehalten der Straße gesichert werden,
- c) Verzicht auf den an das Wohn- und Geschäftshaus Ecke Holtener Straße/Hohenzollernplatz geplanten 1-geschossigen Baukörper,
- d) Herabstufung der 6-geschossigen Bebauung an der Gerlingstraße, um eine Verdichtung in diesem Bereich auszuschließen,

- e) Verzicht auf Tiefgaragen im nördlich des Hohenzollernplatzes geplanten WA-Bereich,
- f) Erhalt des Hauses Ruprechtstraße 52,
- g) Beibehaltung des z. Z. vorhandenen Straßenzuges Ruprechtstraße, Lehrerstraße unter Verzicht auf die Ausbildung der Ruprechtstraße als Stichstraße

wird wie folgt Stellung genommen :

Zu a) :

Ein Ziel des Bebauungsplanes Nr. 614 ist es, die Holtener Straße und den Hohenzollernplatz als Fußgängerbereich auszuweisen.

* Bei der Neugestaltung des Hohenzollernplatzes werden im Marktbereich Parkflächen vorgesehen. Die Anordnung der Parkplätze soll so vorgenommen werden, daß keine Beeinträchtigung des Fußgängerbereiches und der Wohn- und Geschäftsbebauung erfolgt.

Genauere Angaben über den Umfang und die Lage dieser Parkflächen werden im Rahmen des Auslauentwurfes gemacht.

Zu b) :

Die Andienung zum Wohn- und Geschäftshaus wird in der in Fußgängerbereichen üblichen Form gesichert.

Zu c) :

Der 1-geschossige Baukörper entfällt.

Zu d) :

Der im MK-Gebiet liegende Teil des im Plan dargestellten Baukörpers hat eine GFZ von 1,8 und eine GRZ von 0,66, d. h. daß die in diesem Bereich zulässige GFZ von 2,4 nur zu 75 % und die GRZ von 1,0 nur zu 66 % ausgenutzt wird. Außerdem ist in diesem Bereich ein 6-geschossiger Baukörper erforderlich, um die Firsthöhen der vorhandenen mit Satteldach ausgebildeten Häuser an der Holtener Straße aufzunehmen.

* Nach neueren Überlegungen soll der Hohenzollernplatz nicht mehr als Parkplatz ausgebaut, sondern gänzlich in den Fußgängerbereich einbezogen werden. Eine Andienung des Geschäftes Hohenzollernplatz Nr. 1 ist sichergestellt.

Der im WA-Bereich liegende Teil der Wohnbebauung hat eine GFZ von 0,78 (zulässiger Wert 1,1) und eine GRZ von 0,2 (zulässiger Wert 0,4). Auch hier ist die Befürchtung einer zu starken Verdichtung unbegründet.

Zu e) :

Bei den im Anhörungstermin erwähnten Tiefgaragen handelt es sich um abgesenkte Garagenanlagen. Diese Form ist im Zentrumsbereich zu vertreten und nicht so kostenträchtig wie Tiefgaragen.

Zu f) :

Im Bereich Holtener-, Lehrerstraße sieht der Bebauungsplan-Entwurf eine diesem Zentrumsbereich angemessene Platzentwicklung vor. Der Erhalt des Hauses Ruprechtstraße 52 würde diese sinnvolle städtebauliche Lösung verhindern.

Zu g) :

Die innerörtliche Verkehrsverbindung in Ost-West-Richtung, die bisher auf dem Straßenzug Ruprecht-/Lehrerstraße liegt, soll später von dem Straßenzug Gerling-/Fiskusstraße bei entsprechendem Ausbau übernommen werden. Ziel dieser Planung ist eine Verkehrsberuhigung im Wohnbereich Ruprechtstraße sowie im Wohn- und Geschäftsbereich Lehrerstraße. Dies wird im besonderen Maße durch die bewußte Unterbrechung des Straßenzuges an der Obermarxloher Straße erreicht.

Um die Fahrverbindung nicht völlig zu unterbinden, wird dem Vorschlag aus der Bürgerschaft gefolgt und der bisher geplante Wendekreis in der Ruprechtstraße durch eine einseitige Anbindung (nur Rechtsverkehr) ersetzt. Stattdessen muß dann die Bastenstraße mit einem Wendekreis versehen werden.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 01. 07. 1966 (GEP 66), MBL NW 1966 S. 2203, gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung.

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Runderlaß des Innenministers vom 06. 12. 1977 - VC 4 - 702/901.1 Ziffer 4 - ist der vorzeitige Bebauungsplan gemäß § 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 20 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1979 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist erfolgt. Die Zustimmung des Regierungspräsidenten liegt vor.

3.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um das die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zum StE-Ratsbeschuß vom 26. 03. 1979 - DS 2137/4). Spezielle Ziele sind für den Bereich des Bebauungsplanes 614 nicht festgelegt.

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in der Gemeinde auf die SSP auszurichten.

Das räumlich-funktionale Nutzungskonzept der Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wurde vom Rat der Stadt am 27. 10. 1980 beschlossen. Danach gehört das Bebauungsplangebiet zum SSP Hamborn. Dieser SSP erfüllt in der innerstädtischen Zentrenstruktur die Funktion eines Nebenzentrums mit mittlerem Bedeutungsüberschuß (Ziele zur Stadtentwicklung Nr. 14.1). Das Zentrum ist 2-polig angelegt mit zwei ausgedehnten räumlich getrennten Kernbereichen in den Teilgebieten Marxloh und Alt-Hamborn. Ein weiterer ergänzter Kernbereich - mit allerdings geringerer Bedeutung - besteht im Wohnbereich Neumühl, für den der vorliegende Bebauungsplan Nr. 614 aufgestellt wird.

Die geplanten Festsetzungen, insbesondere Nutzungsart MK, Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur und verkehrstechnischer Ausbau (Fußläufigkeit), entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung (Ziel Nr. 17.1.).

3.31 Fachpläne

3.311 Schulentwicklungsplan

Für das Gebiet besteht der Schulentwicklungsplan als eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) nicht erforderlich.

3.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Es wird davon ausgegangen - dies untermauert der Kinderspielplatz-Bedarfsplan-, daß nach Realisierung des nördlich der Gerlingstraße vorgesehenen 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.

3.4 Flächennutzungsplanung

3.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 614 - gelegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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.

3.42 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 04. 07. 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 neu gefaßten Erläuterungsbericht beschlossen. Der Rat der Stadt hat am 30. 01. 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.

3.43 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan

Nach der kommunalen Neugliederung zum 01. 01. 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. 06. 1975 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet beschlossen.

Die umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen und Abstimmungen mit den kommunalen Fachplanungen und nichtstädtischen 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. 02. 1977 unmittelbar nach Vorlage der Druckexemplare eingeleitet.

Am 16. 05. 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 vorgeesehenen Werke und Großbetriebe.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in den 7 Stadtbezirken im Rahmen von 9 öffentlichen Sondersitzungen der Bezirksvertretungen vom 02. 06. bis 04. 07. 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.

Die Prüfung und Auswertung der umfangreichen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Anhörung der Werke und Großbetriebe ist abgeschlossen. Das Ergebnis wurde mit der Landesplanung abgestimmt und nach entsprechenden Anhörungen der Bezirksvertretungen im Dezember 1980 in den Fachausschüssen beschlossen.

Auf der Grundlage der in diesem Rahmen beschlossenen Änderungen ist ein zweiter Entwurf mit dem Planungsstand vom Dezember 1980 erstellt worden. ~~Die Unterrichtung der Einwohner durch den Rat der Stadt gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW erfolgte am 14. 7. 1981. Am 20. 7. 1981 beschloß der Rat der Stadt, den neuen Flächennutzungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen. Diese Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21. 9. - 21. 10. 1981 einschließlich.~~

~~Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung liegt den Bezirksvertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt in der Zeit zwischen April und Juli 1983 zur Entscheidung vor. Der neue Entwurf wird voraussichtlich im Herbst 1983 erneut ausgelegt.~~

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.

3.5 Dringende Gründe gemäß § 8 (4) BBauG

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

- die zügige Fortsetzung der für diesen Planbereich bereits eingeleiteten und vom Land Nordrhein-Westfalen geförderten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im dringenden öffentlichen Interesse liegt;
- eine geordnete Entwicklung dieses Zentrumsbereiches nicht sichergestellt ist;
- in diesem Planbereich ein Teil der für das Sanierungsgebiet erforderlichen Infrastruktur geschaffen werden soll.

Der Bebauungsplan muß somit als vorgezogenes Verfahren durchgeführt werden, um einen unvermeidbaren Schaden von der Gemeinde abzuwenden.

* | Änderung siehe Seite 10 a

Fortsetzung des Absatzes

der nach Abschluß der Drucklegung dem Rat der Stadt zur Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen und zur Beschlußfassung für die öffentliche Auslegung vorgelegt wurde. Die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW wurde am 14. 7. 1981 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG erfolgte in der Zeit vom 21. September 1981 bis 21. Oktober 1981 einschließlich.

Das Ergebnis dieser öffentlichen Auslegung wurde vom Rat der Stadt am 4. 7. 1983 beschlossen. Der neue Entwurf hat in der Zeit vom 21. 11. 1983 - 21. 12. 1983 erneut öffentlich ausgelegt.

3.6 Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 614 liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Neumühl (Satzung vom 10. 07. 1972). Für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes wird dieser Plan daher gemäß § 10 StBauFG im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt.

4. Zieldefinition

4.1 Wohnbebauung

Die Holtener Straße zwischen Fiskusstraße und Lehrerstraße einschließlich des Hohenzollernplatzes soll als Fußgängerbereich ausgewiesen werden.

Mit dem Fußgängerbereich soll zum einen die Einkaufsbedeutung in diesem zentralen Bereich gefördert und zum anderen dem Bürger eine attraktive Verbindung zwischen den dichtbebauten Wohngebieten im Bereich der Lehrerstraße und den unmittelbar im Nordwesten an diesen Plan angrenzenden geplanten Erholungs- und Freizeitpark geboten werden.

Beiderseits der Holtener Straße werden die Grundstücke als MK-Gebiet, die Grundstücke östlich und westlich dieses Gebietes als WA-Gebiet ausgewiesen.

Am Nordrand des Hohenzollernplatzes ist eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen. Den westlichen Platzabschluß bildet ein 2-geschossiger Baukörper,

Der Bereich Holtener Straße 146 - 156 im südlichen Planbereich soll als WA-Gebiet ausgewiesen werden.

* Die MK-Gebiete an der Holtener Straße und am Hohenzollernplatz sind gemäß § 1 (7) 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach Nutzungsarten dahingehend gegliedert, daß

- a) in den Erdgeschossen nur die gemäß § 7 (2) 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig sind und
- b) ab dem 1. Obergeschoß gemäß § 7 (4) 2 BauNVO max. 50 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Die städtebauliche Begründung dieser Einschränkungen ergibt sich

* Ergänzung siehe Seite 11 a

Hierbei soll die gesamte Bausubstanz bis auf die Häuser Holtener Straße 154 - 156, die durch Neubauten ersetzt werden, erhalten bleiben.

Dies gilt auch für die hintere Bebauung, die bis zu ihrem natürlichen Abgang bestehen und weiter genutzt werden kann. Nach dieser Restnutzungsdauer können diese Gebäude aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr neu errichtet werden, so daß dem städtebaulichen Ziel der Sanierung dieses Bereiches Folge geleistet werden kann.

- zu a) aus der Zielsetzung, innerhalb der Fußgängerbereiche eine durchgehende Schaufensterfront zu erreichen und
- zu b) aus der Notwendigkeit, auch außerhalb der Geschäftszeit eine Belebung des Fußgängerbereiches zu gewährleisten.

Gleichzeitig soll die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten gesichert werden.

Das Eindringen von Vergnügungsstätten in das Gefüge der Kernbereiche hat in der Stadt Duisburg solche Ausmaße angenommen, daß Einschränkungen dringend erforderlich werden, und zwar sowohl in bezug auf eine gesunde Entwicklung der Kernbereiche als auch in bezug auf die Auswirkungen solcher Negativangebote.

Die Verweil- und Aufenthaltsdauer in Kernbereichen wird durch unangemessenen Besatz mit Vergnügungsstätten und dem damit verbundenen Einzug bestimmter Bevölkerungsgruppen sowie anschließendes Fernbleiben anderer Bevölkerungsgruppen erheblich verringert. Das bedeutet in letzter Konsequenz den indirekten eingeleiteten Ertzug der Kernbenutzung gegenüber Teilen der Einwohnerschaft, die gleichwohl gemeinschaftliche Kostenträger aller öffentlichen Vorgaben und Einrichtungen im Stadtkern sind.

* ~~Aus den vorgenannten Gründen und zum Schutze dieses Kerngebietes vor Strukturgefährdung durch Vergnügungsstätten soll festgesetzt werden, daß diese im MK-Gebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.~~

4.2 Gemeinbedarfsflächen

Südlich des Einkaufsbereiches Holtener Straße an der Lehrerstraße wird der Standort für ein Bürgerhaus als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Westlich dieser Fläche wird ein Parkplatz ausgewiesen, der dem Bürgerhaus sowie dem Einkaufsbereich zugeordnet ist.

Die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wie Evgl. Kirchenzentrum an der Obermarxloher Straße und die Kindertagesstätte werden in diesem Plan als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der vorhandene Hochbunker ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Schutzraum - ausgewiesen und unterliegt der Zivilschutzbindung.

4.3 Grünflächen, Kinderspielplätze

Die im südlichen Bereich des Plangebietes liegende öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Kinderspielplatz) bleibt im vollen Umfang erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Nähe der Obermarxloher Straße ist ein Kinderspielplatz des Spielbereiches B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) in einer Größe von ca. 1.400 qm vorhanden. Auf der öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz) östlich der Wohnhäuser Holtener Straße 146-156 ist ein Bolzplatz angelegt.

Ein weiterer Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 2.700 qm ist in dem Bebauungsplan Nr. 616 zwischen der Straße "Im Neuenkamp" und Ruprechtstraße im Anschluß an diesen Bebauungsplan vorhanden.

* | Änderung siehe Seite 12 a

Mit der besonderen städtebaulichen Begründung, daß das neugeordnete Sanierungsgebiet Neumühl vor unerwünschten negativen Auswirkungen und Strukturgefährdungen geschützt werden soll, werden Vergnügungsstätten im MK-Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen.

Der Grünzug entlang der Westseite der Obermarxloher Straße wird in den angrenzenden Bebauungsplan-Entwürfen Nr. 616 und 618 als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen und soll nach Süden zur Wiener Straße sowie im Verlauf der Wiener Straße nach Westen und Osten fortgeführt werden. Im Bereich dieses Bebauungsplan-Entwurfes ist zwischen Ruprechtstraße und "Im Neuenkamp" ein Parkplatz ausgewiesen, der zum Schutze der angrenzender Wohnbebauung mit Bäumen abgeschirmt wird. Ein Zugang zu dem westlich daran anschließenden Kinderspielplatz ist ausgeschlossen.

4.31 Baumbestand

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.

4.4 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im Kerngebiet Neumühl Vergnügungsstätten 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 dieses Kernbereiches 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 Vergnügungsstätten zugemutet werden kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt und gerade diese Nutzungsmöglichkeit durch das Einschränken der Nutzung mit Vergnügungsstätten auf Dauer gesichert wird und somit auch den Interessen der Eigentümer insgesamt entsprechen dürfte.

*

5. Verkehr

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 614 ist es, die Holtener Straße und den Hohenzollernplatz als Fußgängerbereich auszuweisen.

Als Ersatz für die Fußgängerzone der Holtener Straße wurde die Obermarxloher Straße ausgebaut. Von diesem Zug wird die Erschließung der Bebauung nördlich des Hohenzollernplatzes und westlich der Holtener Straße gewährleistet. Zur Erschließung des östlichen Bereiches der Holtener Straße ist der Bau einer neuen Verbindungsstraße zwischen Fiskusstraße und Alexstraße erforderlich.

*

Ergänzung siehe Seite 13 a

Im Rahmen der im § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im WA-Gebiet an der Holtener Straße 146 - 156 die Hintergebäude bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten

Vorrang gegenüber

einem sofortigen Abbruch dieser Gebäude gegeben, da

- der Anschnitt der Hintergebäude nicht gravierend ist, weil die Hauptbaubsubstanz bestehen bzw. erhalten bleibt
- die Hintergebäude nur für eine Restnutzungsdauer bis zu deren natürlichen Abgang bestehen bleiben
- der Erhalt dieser Gebäude den Zielen der Sanierung und bauordnungsrechtlichen Belange - die eine Beseitigung erfordern würde - nicht entgegensteht.

Aufgrund der geringen Frequentierung der Tiefgaragen ist deren Andienung über die fußläufige Zone vorgesehen. Die Andienung und Anlieferung wird bei der Widmung geregelt.

Als Ersatz für die Ruprechtstraße zwischen Holtener Straße und Obermarxloher Straße wurde die Lehrerstraße durchgeführt. Von hier aus erfolgt auch die Erschließung des Bereiches westlich der Holtener Straße. Für die ursprünglich unter dem Hohenzollernplatz geplante Tiefgarage ist westlich der Obermarxloher Straße zwischen Ruprechtstraße und der Straße "Im Neuenkamp" eine öffentliche Parkfläche vorgesehen, die über den sich aus den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs ergebenden allgemeinen Bedarf an Parkraum hinausgeht.

Der südliche Bereich der Holtener Straße soll nicht mehr an die Wiener Straße angeschlossen werden, sondern endet in Höhe des Hauses Holtener Straße 146 in einem Wendekreis.

Die befestigten Stellplatzflächen innerhalb der Parkplätze sollen mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Einfriedigung an Nachbargrenzen
- b) der Freihaltung des Straßenraumes
- c) der Begrünung von Stellplätzen

ist erforderlich, da

zu a)

durch die Festsetzungen der Zaunhöhen und des Materials 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 öffentlichen Erschließungsstraßen eingegrünt werden sollen;

zu c)

durch die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen dem Immissionsschutz für die umliegende Wohnbebauung weitgehend Rechnung getragen wird.

7. Alternativen

Aufgrund des vom Rat beschlossenen neuen Neumühlkonzeptes, in dem die stagnierende Bevölkerungsentwicklung und die geänderten Wohn- und Bauvorstellungen berücksichtigt wurden, sind frühere Planungen, die in diesem Bereich eine wesentlich stärkere Verdichtung vorsahen, nicht weiter verfolgt worden.

Grundsätzliche Alternativen sind in diesem weitgehend bebauten zentralen Bereich nicht erkennbar.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 614 - 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.

9. Immissionsschutz

Als Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung werden die Stellplatzflächen an der Obermarxloher Straße durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern stark eingegrünt.

Der Planungsrichtpegel nach Vornorm DIN 18005 Blatt 1 (Schallschutz im Städtebau) wird nachts um mehr als 10 dB(A) im Bereich der Gerlingstraße und der Fiskusstraße überschritten. Bauliche Schallschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG sind erforderlich. Die zur Gerlingstraße bzw. zur Fiskusstraße weisenden Fenster der Bebauung müssen eine lärmdämmende Wirkung erzielen, die mindestens der Schallschutzklasse 2 der Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI 2719) entsprechen. Fenster der Schallschutzklasse 2 sind Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung mit einem Schallisolationsindex von 30 - 34 dB(A).

10. Abschattung des Rundfunk- und Fernsehprogramms

Im unmittelbaren und mittelbaren Bereich der geplanten VI-geschossigen Bebauung an der Gerlingstraße wird der Empfang des 1. Fernsehprogramms und der UKW-Ton-Rundfunkprogramme über den Sender Langenberg abgeschattet. Es gibt hierfür keine Ausweichmöglichkeiten auf andere Sender.

Ebenso wird der Empfang des 2. und 3. Fernsehprogramms beeinträchtigt. Es besteht jedoch hier die Möglichkeit, auf die Sender Wesel oder Düsseldorf umzustellen.

Gemäß § 9 (5) BBauG sind die Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zur Abwendung von Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfanges für die Umgebung erforderlich sind.

11. Ver- und Entsorgung

Die Abwasser der Wohngebiete einschließlich der Verkehrsflächen werden zu einer ordnungsgemäßen Reinigung über die bestehende Ortskanalisation abgeleitet.

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

Der im Plan eingetragene Notbrunnen auf dem Gelände der öffentlichen Grünfläche an der Obermarxloher Straße ist nach dem Wassersicherstellungsgesetz für die Trinkwasserversorgung für die Bevölkerung errichtet worden. Es wird sichergestellt, daß dieser Brunnen weiterhin zugänglich bleibt und seine Funktion nicht beeinträchtigt wird.

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

Der auf dem Hohenzollernplatz vorhandene Kiosk mit öffentlicher Bedürfnisanstalt und Trafostation soll so lange bestehen bleiben, bis eine Ersatzlösung in unmittelbarer Nähe erstellt ist. Der neue Standort für die umzusetzende Trafostation ist in dem 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus an der Nordseite des Hohenzollernplatzes Ecke Holtener Straße im Kellergeschoß vorgesehen. Im Erdgeschoß sind nur Läden zulässig (siehe Textziffer I.).

12. Kosten

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

a) Grunderwerb	300.000,-- DM
Straßenbau	3.000.000,-- "
Signalisierung	180.000,-- "
Kanalbau	700.000,-- "
Abbruchkosten	200.000,-- "
Grünanlagen	520.000,-- "
	<hr/>
	4.900.000,-- DM
	=====

b) Für den Ersatzwohnungsbau zur anderweitigen Unterbringung der Mieter werden städtische Darlehen in Höhe von ca. 462.000,-- DM benötigt. Hinzu kämen ggf. noch Aufwendungsdarlehen der Stadt in Höhe von 3,00 DM je qm Wohnfläche.

Die Umzugskostenbeihilfen usw. werden voraussichtlich 5.000,-- DM betragen.

c) Rückeinnahmen

Die unter a) aufgeführten Kosten sowie die Umzugskostenbeihilfen unter b) sind überwiegend unrentierlich und werden im Rahmen der Sanierung Neumühl zu 90 % vom Land bezuschußt.

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

2. Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 1. dargestellt sind, sind gemäß § 9 (8) BBauG nachstehende Maßnahmen alsbald zur Verwirklichung vorgesehen.

Grunderwerb	200.000,-- DM
Grünflächen	50.000,-- "
Erschließung	
a) Kanalbau	100.000,-- "
b) Straßenbau	750.000,-- "
	<hr/>
	1.100.000,-- DM
	=====

Für diese Maßnahmen kann der städt. Kostenanteil im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsansätze erwartet werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 614 - Neumühl -
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese
Begründung.

Duisburg, den **26. Aug. 1983**



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
G i e r s c h
Beigeordneter

Die geänderte und ergänzte Absichtsbegründung wurde als
Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Satz 1
Bundesbaugesetz vom Rat der Stadt am 30. 01. 1984 über-
nommen und beschlossen.

Duisburg, den 31. Januar 1984



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
G i e r s c h
Beigeordneter

Anlage zur Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 614 - Neumühl -

61-12 Vedder
3359

9. 12. 1977

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

über die Beteiligung der Bürger an dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 614 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 § 9 Städtebauförderungsgesetz

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

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Hamborn nahmen an der Anhörung ca. 150 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.

Bebauungsplan Nr. 614

Der Bebauungsplan wurde von Herrn Kleinert vorgestellt. Er erläuterte anhand von Dias Sinn und Zweck dieser Maßnahme. Nach der Erläuterung wurde dieser Plan mit den Bürgern diskutiert.

1. Herr Dr. med. Dams, DU-Hamborn, Altmarkt 3

Herr Dr. Dams ist der Meinung, daß

- a) der Hohenzollernplatz wegen der Nähe der Einkaufsstraße unbedingt als Parkplatz erhalten bleiben müßte,
- b) Die Anlieferung zu seinem Geschäftshaus über den Hohenzollernplatz auch mit großen Lkw zu jeder Zeit gewährleistet sein sollte und daher die Beibehaltung der Straße an der Südseite des Hohenzollernplatzes unbedingt erforderlich ist,
- c) der geplante 1-geschossige Baukörper am Wohn- und Geschäftshaus südlich des Hohenzollernplatzes funktionell und optisch stören würde, da die Absicht besteht, zu einem späteren Zeitpunkt Schaufenster in die Fassade des vorgenannten Gebäudes zu brechen.

Herr Kleinert, Stadtplanungsamt - beantwortete die Frage des Herrn Dr. Dams, indem er darauf hinwies, daß der Hohenzollernplatz multifunktional genutzt werden soll. Es müßte noch untersucht werden, ob und inwieweit der Platz auch an marktfreien Tagen teilweise zum Parken freigegeben werden kann.

Die Fläche des Platzes, die zur Andienung des Wohn- und Geschäftshauses südlich des Hohenzollernplatzes benötigt wird, soll so befestigt werden, daß sie mit schweren Lkw befahren werden kann und die Belieferung der Läden gewährleistet ist.

Bezüglich des geplanten 1-geschossigen Gebäudes an das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus südlich des Hohenzollernplatzes sicherte Herr Kleinert eine Überprüfung der Planung zu.

2. Herr Arch. L. Neppl., DU-Hamborn, Jägerstraße

Herr Neppl ist der Meinung, daß die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 614 vor allem im nördlichen Planbereich zu dicht sei. Die Euphorie des Verdichtens sei vorbei und deshalb schlug er vor, das geplante 6-geschossige Wohnhaus parallel zur Gerlingstraße auf 4 Geschosse herabzustufen. Durch diese Maßnahme könnte dann auf die geplante Tiefgarage verzichtet werden.

Tiefgaragen bieten zwar aus städtebaulicher Sicht Vorteile, indem sie eine verdichtete Bebauung zulassen, aber für den Bauherrn sind sie in wirtschaftlicher Hinsicht eine Belastung.

Herr Neppl führte ein Beispiel an, in dem er die Nachteile einer Tiefgarage anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzeigte.

Herr Kleinert antwortete auf die Einwände des Herrn Neppl, indem er zunächst darauf hinwies, daß der angesprochene Bereich zum Kern des Ortsteils Neumühl gehöre. Das geplante 6-geschossige Gebäude bilde mit dem bereits vorhandenen Terrassenwohnhaus das nördliche Portal zum Einkaufszentrum Neumühl. Obwohl hier eine etwas dichtere Wohnbebauung aufgrund der Kernlage angestrebt wurde, könne man von einer Verdichtung keinesfalls sprechen.

4- und 5-geschossig müßten die geplanten Gebäude entlang der Holtener Straße sein, um die vorhandenen 3-geschossigen Altbauten mit den steilen Satteldächern aufzunehmen.

Herr Kleinert erläuterte, daß es sich bei den im Plan dargestellten Garagen um eine Wallgarage handeln würde, d. h.: die Garage ist nur etwa bis zur Hälfte in das Erdreich abgesenkt. Sie benötigt daher keine Entlüftungsanlagen. Die Wallgarage nimmt 57 Stellplätze auf. Eine Tiefgarage ist daher nicht erforderlich.

Weitere Fragen zum Bebauungsplan Nr. 614 wurden nicht gestellt.

