

B e g r ü n d u n g

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 19.03.1992 A.Z. 352-12.02 (Du: 856 I)

zum Bebauungsplan Nr. 856 I - Neudorf - für einen Bereich zwischen Mülheimer
Straße, Pappenstraße, Schönhauser Straße, Friedrichsruher Weg, Memelstraße,
Ankerstraße und Carstanjenstraße

- Stand März 1991 -

G l i e d e r u n g

1. Allgemeines
 - 1.1 Ziele und Zwecke der Planung
 - 1.2 Bestehendes Planungsrecht
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
3. Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation im Planbereich und Umgebung
4. Planung
 - 4.1 Technologieschwerpunkt Neudorf
 - 4.2 Städtebauliches Konzept für den Technologiepark
 - 4.3 Hochbauplanung für den Technologiepark
 - 4.4 Stellplatznachweis/ruhender Verkehr
5. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Technologiepark und Technologiezentrum
 - 5.1 Erläuterungen der Ausweisungen im Bebauungsplan
 - 5.2 Städtebauliche Begründung für die zulässigen Nutzungsarten in den Sondergebieten
 - 5.3 Besondere städtebauliche Gründe nach § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bezeichneten Obergrenze der Baumassenzahl durch die geplante Klimahalle
 - 5.4 Städtebauliche Begründung für die Abweichungen von der Abstandflächenregelung im Sinne des § 6 Abs. 15 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
6. Verkehrliche Erschließung
7. Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Kinderspielplatz

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Ver- und Entsorgung

8.2 Wasserwirtschaft

8.3 Altablagerungen/Altlasten

8.4 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich

8.5 Lärmimmissionen

8.6 Stadtklimatische Auswirkungen

8.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden

8.8 Baumbestand

9. Abbruch

10. Grundsätze für soziale Maßnahmen

11. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 856 I

12. Kosten

13. Textliche Festsetzungen

14. Aufhebungsvermerk

15. Bürgerbeteiligung

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der für die Kohle-/Stahlregion notwendigen Strukturwandelungsprozesse betreibt die Stadt Duisburg bereits seit langem eine Ansiedlungspolitik für Forschung, Wissenschaft sowie Wachstumstechnologien.

Durch Fortentwicklung des bestehenden Technologiezentrums in den Verwaltungsgebäuden der ehemaligen Kfz-Niederlassung an der Pappenstraße soll ein damit korrespondierender Technologiepark als Schwerpunkt für die Ansiedlung zukunftsorientierter Technologien in Duisburg-Neudorf geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für dieses Vorhaben schaffen.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Für den nördlichen Planbereich, und zwar von der Mülheimer Straße bis in Höhe des Hauses Pappenstraße 15 besteht der seit dem 23.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 576 - Neudorf-Nord -.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes für diesen Bereich sind:

- Umwandlung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche "Carstanjens Garten" in ein bis zu VIII-geschossig bebaubares MK-Gebiet mit Tiefgarage zum Zwecke der Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes.
- Ausweisung einer Grünfläche - öffentliche Parkanlage - an der Pappenstraße als Ersatz für die vorgenannte aufzugebende Grünfläche.
- Ausweisung eines MI-Gebietes im Bereich Ankerstraße/Ecke Carstanjensstraße.

Da der Bebauungsplan Nr. 676 den nunmehr vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich nicht entspricht, soll er aufgehoben und durch den vorliegenden Plan ersetzt werden.

Für den übrigen Bereich besteht kein Bebauungsplan.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des "Stadtentwicklungsplanes für den Siedlungsschwerpunkt (SSP) Stadtmitte" (E-Plan), der vom Rat der Stadt am 18. 12. 1978 beschlossen wurde.

Die vorgesehenen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 856 I - Neudorf - entsprechen den wesentlichen Grundzügen der im E-Plan dargestellten Nutzungen wie "Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Schulen/Gesamthochschule" und "öffentliche Grünfläche und Kinderspielplatz".

2.2 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.10 wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.

In der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.10 sind dargestellt:

- Sondergebiet - Technologiepark-- Grünfläche - Parkanlage und Kinderspielplatz -.

Der Bebauungsplan ist hieraus entwickelt.

3. Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation im Planbereich und Umgebung

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes -

Im Norden des Plangebietes ist an der Mülheimer Straße die öffentliche Parkanlage "Carstanjens Garten" mit altem wertvollen Baumbestand und einem Kinderspielplatz vorhanden.

In dem Bereich nördlich der Bismarckstraße bis zur genannten Grünfläche befindet sich das Gelände der ehemaligen Dachpappenfabrik der Fa. Carstanjens. Hier sind neben Brachflächen und Bauruinen noch teilweise genutzte bauliche Anlagen vorhanden: Gewerbliche Nutzungen an der Bismarckstraße (Kopieranstalt, Taxizentrale, Werkstatt für Baumaschinen) sowie eine Kfz-Werkstatt mit Garagenhof im nördlichen Bereich. Die genannten Grundstücke liegen im Eigentum der Stadt Duisburg.

Bei den Vegetationsflächen des Geländes handelt es sich um Brachflächen und verwilderte Gärten.

Die Brachflächenvegetation ist eine für den Raum typische Ruderalgesellschaft auf stark verfestigten bzw. ehemals versiegelten Böden. Die Vegetation der ehemaligen Gärten besteht hauptsächlich aus Brombeeren, verwilderten Gartenpflanzen und einigen Gehölzen (Ahorn, Liguster, Birke, Kastanie).

Die genannten Bereiche sind als ökologisch nicht besonders wertvoll einzustufen und besitzen keinen besonderen Schutzwert.

Südlich der Bismarckstraße bis zur Wohnbebauung Schönhauser Straße/ Friedrichruher Weg erstreckt sich das Gelände der ehemaligen Kfz-Niederlassung.

In den ehem. Verwaltungsgebäuden entlang der Pappenstraße besteht heute bereits das "Technologiezentrum II". Hier sind High-Tech-Firmen, insbesondere aus dem Bereich der Mikroelektronik, untergebracht.

- Umliegende Nutzungsstruktur -

Im Norden des Plangebietes, im Bereich der Mülheimer Straße und Ankerstraße, grenzt eine Mischgebietsnutzung in IV- bis V-geschossiger Blockstruktur an. Hier überwiegt der Wohnanteil.

Im Osten und Süden besteht eine ausgeprägte Wohnnutzung in III- bis V-geschossiger Blockstruktur sowie im Südosten das Neudorfer Gymnasium.

Im Westen des Plangebietes grenzt nördlich der Bismarckstraße Universitätsnutzung, Verwaltung und Mischgebietenutzung in III- bis V-geschossiger Blockstruktur und südlich der Bismarckstraße eine III- bis V-geschossige Blockstruktur mit überwiegendem Wohnanteil an.

4. Planung

4.1 Technologieschwerpunkt Neudorf

Der Ortsteil Neudorf nimmt neben der besonderen Funktion als Wohnstandort mit überwiegend gehobener Wohnqualität teilweise Cityfunktionen in Teilbereichen an der Mülheimer Straße sowie oberzentrale Versorgungsfunktionen wahr. Hier sind vor allem zu nennen die Einrichtungen der Universität/Gesamthochschule sowie die hochschulbezogenen, wissenschaftlichen und technologischen Lehr- und Forschungsinstitute, wie z. B. das hier ansässige Fraunhofer Institut. Durch diese Einrichtungen ist Neudorf längst zum Duisburger "Forschungszentrum" geworden.

Im Rahmen

- des notwendigen Strukturwandlungsprozesses in der Stadt Duisburg und
- der allgemeinen rasanten Hig-Tech-Entwicklung sowie
- in Orientierung an den verstärkten Ausbau des Bereiches "Innovative Technologien" an der Universität Duisburg und die Aktivitäten des Fraunhofer Institutes für mikroelektronische Schaltungen und Systeme

wurde in den letzten Jahren in Neudorf in der ehemaligen Kath. Grundschule Bismarckstraße das Technologiezentrum I und als dessen Erweiterung in dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Kfz-Niederlassung an der Pappenstraße das Technologiezentrum II eingerichtet.

Hier sind High-Tech-Firmen insbesondere aus dem Bereich der Mikroelektronik untergebracht.

Träger dieses Technologiezentrums ist die 1986 gegründete "Gesellschaft für Technologieförderung und Technologieberatung mbH (GTT)", die sich in enger Zusammenarbeit mit der Universität und dem Fraunhofer Institut die Aufgabe gestellt hat insbesondere junge technologieorientierte Unternehmen zu fördern und zu beraten.

Durch die Einrichtung des Technologiezentrums im Orientierungsbereich von Universität und der anderen hier ansässigen Institutionen hat sich Neudorf in ersten Schritten auch zu einem bedeutenden "Technologieschwerpunkt" entwickelt.

Aufgrund

- der weiteren sich abzeichnenden rasanten Hig-Tech-Entwicklung,
- der verstärkten Nachfrage nach Technologietransferleistungen zwischen Universität und Wirtschaft sowie einer damit verbundenen bes-

seren Nutzbarmachung des vorhandenen Technologiepotentials für die Wirtschaft und

- der großen Resonanz für das bestehende Technologiezentrum (die gesamten Betriebsflächen sind bereits vergeben)

soll ein weiterer Ausbau des "Technologieschwerpunktes Neudorf" erfolgen.

Weiteren Dienstleistungsbetrieben aus dem High-Tech-Bereich und Unternehmen, die aus dem Technologiezentrum expandieren wollen, soll deshalb Gelegenheit zur Ansiedlung in einem "Technologiepark" gegeben werden.

Hierzu bietet sich das Gelände beiderseits der Bismarckstraße als idealer Standort an.

Die Nahtlage an der Entwicklungsachse Universität/Innenstadt mit ihren Kern- und Mischgebietsnutzungen, die Nähe zum vorhandenen Technologiezentrum, zur Universität und zu anderen genannten Institutionen im Ortsteil Neudorf sowie die guten Erschließungsmöglichkeiten begründen diese Standortwahl.

Über den Technologiepark hinaus sollen zwei zusätzliche zentrale Einrichtungen zur Unterstützung des "Technologieschwerpunktes Neudorf" und des Strukturwandels in der Region geschaffen werden.

Da ist zum einen das Gebäude der "Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH" (GFW) an der Mülheimer Straße, zwischen Pappenstraße und Manteuffelstraße, welches zur Zeit errichtet wird.

In diesem Haus der Wirtschaftsförderung werden neben der GFW auch Beratungsfirmen, Finanzierungsinstitute und Verbände ihren Platz finden und so die ökonomischen Beratungsleistungen für die Duisburger Wirtschaft an einen zentralen Ort konzentriert.

Die weitere zentrale Einrichtung ist die geplante Erweiterung des Technologiezentrums an der Pappenstraße/Bismarckstraße um das "Technologiezentrum III", in dem informative und kommunikative Instrumente angeboten werden wie Datenbanken, Mailbox, Videokonferenz, Glasfaser- und Satellitenanschluß.

Grundsatzabwägung zum beabsichtigten Nutzungsziel

Dem grundsätzlichen Nutzungsziel, das in Rede stehende Gelände beiderseits der Bismarckstraße für die Errichtung eines "Technologieparkes" zur Verfügung zu stellen, wird aufgrund der vorgenannten stadtentwicklungsplanerischen Rahmenbedingungen

der Vorrang eingeräumt,

vor der ursprünglichen Planungsabsicht, den Bereich nördlich der Bismarckstraße als Wohnbaufläche und südlich der Bismarckstraße als Mischgebietsfläche auszuweisen,

sowie

vor der Weiterverfolgung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 676 Neudorf-Nord getroffenen Planungsziele (Siehe hierzu unter Punkt 1.2 der Begründung).

4.2 Städtebauliches Konzept für den Technologiepark

Auf dem Gelände der ehemaligen Dachpappenfabrik nördlich der Bismarckstraße und der ehemaligen Kfz-Niederlassung südlich der Bismarckstraße soll sich in einer von Norden nach Süden verlaufenden Längsachse der Technologiepark erstrecken.

Die städtebauliche Grundkonzeption ist hierbei eine Nutzungsgliederung des Technologieparkes in Produktions-/Verwaltungsbereich im Westen und Freiflächen- bzw. Grünflächenbereich im Osten, wobei sich die baulichen Anlagen des Technologieparkes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in das Erscheinungsbild der umliegenden vorhandenen Bausubstanz städtebaulich vertretbar einfügen müssen.

Durch diese Nutzungsgliederung wird eine "Übergangszone bzw. Trennzone" in Form eines Grünzuges zwischen den baulichen Anlagen des Technologieparkes im Westen und der vorhandenen Wohnbebauung an der Pappenstraße im Osten geschaffen.

In Verbindung mit der vorhandenen Parkanlage "Carstanzens-Garten" an der Mülheimer Straße und der vorhandenen Grünfläche im südlich des Bebauungsplargebietes angrenzenden Wohnbereich "Schönhauser Straße/Friedrichsruher Weg", soll hiermit gleichzeitig eine für die Öffentlichkeit zugängliche, attraktive "Grünachse" entstehen.

Diese Grünachse trägt zugleich zu einem Abbau des innerörtlichen Freiflächen und Grünflächendefizites in Neudorf bei.

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption soll ferner das an der Pappenstraße vorhandene Technologiezentrum II nach Süden hin erweitert werden. So ist eine Aufstockung des bisher zweigeschossigen Gebäudeabschnittes auf insgesamt 4 Geschosse, sowie eine entsprechende Überbauung der derzeitigen vorhandenen Baulücke zwischen Technologiezentrum und südlich angrenzender Wohnbebauung mit Durchgang im Erdgeschosßbereich zur innenliegenden "Grünachse", vorgesehen. Die baulichen Anlagen sowie die erforderlichen Freiflächen des Technologiezentrums sollen sich in ihren architektonischen und gestalterischen Ansprüchen an den Technologiepark orientieren.

Als weiteren Bezugspunkt innerhalb der städtebaulichen Gesamtkonzeption stellt sich der geplante Neubau des Technologiezentrums III an der Pappenstraße/Ecke Bismarckstraße dar. Es soll als Erweiterung des Technologiezentrums II an dieser Stelle einen besonderen städtebaulichen Akzent setzen und die Gebäudezeile mit einem Rundbau abschließen.

4.3 Hochbauplanung für den Technologiepark

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für den Technologiepark wurde in Zusammenarbeit zwischen der Fa. Kaiser Bautechnik und dem britischen Architekten Norman Foster in technologischer und architektonischer Hinsicht ein zukunftsweisendes bauliches Konzept entwickelt.

Ein Gestaltungsplan (Anlage 1) sowie eine Systemskizze (Anlage 2) ist dieser Begründung beigelegt.

Die Planer beschreiben ihr Vorhaben wie folgt:

"Das Gebäude hat eine lineare "Infrastrukturwand" an der westlichen Seite des Grundstückes.

Die neuartige "Infrastrukturwand" bildet quasi das Rückgrat der Bebauung. Sie beinhaltet alle Medien der Ver- und Entsorgung, die Verkehrswege, Flure, Treppenhäuser, Zentralen, Lieferverkehr.

Diese Wand kühlt das Gebäude im Sommer durch Verschattung und sammelt durch Tageslichtkollektoren mit transparenter Wärmedämmung effizient Wärme, um das gesamte Gebäude im Winter nahezu ausreichend zu beheizen. Eine von KAISER-Bautechnik mit dem Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme entwickelte Technologie.

Die lineare Anordnung der "Infrastrukturwand" erlaubt eine Teilung in Bauabschnitte an nahezu beliebigen Stellen.

Zum Konzept der "Infrastrukturwand" gehört eine neue Technik der flexiblen Installierung und Nutzung von Gebäudeflächen.

Gleichsam wie in einem Regalsystem können Geschosse für unterschiedliche Nutzungen an die "Infrastrukturwand" angeschlossen werden; sie werden "hineingesteckt", sie können mit benötigten Medien bedarfsweise verknüpft werden.

Die Variabilität in der Geschoßanordnung erlaubt Großmietern auch eine individuelle Anordnung ihrer einzelnen "Blocks".

Über dem "Stockwerk-Stecksystem" wird eine transparente Halle errichtet, die nicht nur passiv die Gebäude gegen die Außenwelt abgrenzt, sondern selber ein aktives technologisches Element darstellt; sie ist eine "dynamische Klimahalle".

Diese Klimahalle dient zur kommunikativen Verbindung der Gebäude, der Einzelflächen, von Pausenräumen, von Flächen für Ausstellungen und Freizeit, von Restaurants.

Als "Klimapuffer" schafft sie einen abgestuften Übergang von innen nach außen. Sie grenzt den Gebäudekomplex gegen die Umgebung ab, bleibt aber durch ihre Transparenz und partielle Offenheit trotzdem mit der Außenwelt ständig und zugängmäßig verbunden.

Durch die Halle tritt auf der Nordseite diffuses Licht in den Komplex ein, zusätzliches direktes Licht durch das Dach sorgt für gleichmäßige Ausleuchtung.

Bei der Klimatisierung des Gebäudekomplexes spielt die "Klimahalle" eine aktive Rolle. Sie reagiert auf die wechselnden äußeren Bedingungen. Dachelemente aus transparenten Luftkissen werden beweglich angeordnet, so daß sich das gesamte Dach zur Klimaregulierung und angenehmer Durchlüftung öffnen kann, zu hohe Einstrahlung reflektiert und für die Nutzer im Inneren das Gefühl "draußen zu sein" vermittelt. Im

Sommer beispielsweise wird das Dach zur Nachtkühlung meist offen sein. Im Winter bleibt die "Klimahalle" geschlossen.

Im Rahmen der entwickelten baulichen Konzeption für den Technologiepark soll durch einen Verbindungsgang sowie durch eine Überdachung der Bismarckstraße zwischen dem Nord- und Südtrakt die funktionelle und optische Einheit des Technologieparkgebäudes besonders herausgestellt werden."

4.4 Stellplatznachweis/Ruhender Verkehr

Für den Technologiepark einschließlich der vorhandenen bzw. geplanten Technologiezentren und des Hauses für Wirtschaftsförderung an der Mülheimer Straße sollen zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfes unter dem gesamten Gebäudekomplex des Technologieparkes Tiefgaragen mit ca. 800 - 850 Stellplätzen errichtet werden.

Durch diese Tiefgaragen soll eine Belastung der Nachbarschaft durch Parkplatzsuchende ausgeschaltet werden.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind deshalb im Bereich der privaten Erschließungsflächen westlich des Gebäudekomplexes Technologiepark geplant (siehe hierzu auch unter Punkt 6 der Begründung!).

In diesen Tiefgaragen sollen auch Stellplätze für die umliegenden Wohngebiete angeboten werden, da in den bestehenden Wohnstrukturen ein großer Stellplatzbedarf besteht.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Technologiepark/Technologiezentrum

5.1 Erläuterungen der Ausweisungen im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen ist im Bebauungsplan "Sondergebiet-Technologiepark" entsprechend dem § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.01.1990 ausgewiesen. (Zur Definition der hier zulässigen Nutzungsarten siehe unter Punkt 5.2!)

Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend dem unter Punkt 4 dargelegten städtebaulichen bzw. baulichen Konzept durch Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan konkret festgesetzt.

Im Bereich des Technologieparkes ist entlang der West- und Südseite eine Baulinie festgesetzt.

Die Baulinien sollen die geplanten baulichen Anlagen an diesen Stellen zwingend festschreiben.

Um den zukünftigen Bauherrn jedoch nicht unzumutbar in seinem Entscheidungsspielraum einzuengen, ist eine Ausnahme für eine Unterschreitung der im Bereich des Technologieparkes festgesetzten Baulinien um bis zu 2,0 m textlich festgesetzt. Diese Ausnahmeregelung ist mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes vereinbar.

Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen insbesondere durch die Baulinien ist gewährleistet, daß die gepl. baulichen Anlagen zum Schutze der vorhandenen Wohnbebauung an der Pappenstraße so weit wie möglich von dieser Bebauung abrücken und gleichzeitig eine größtmögliche Ausweitung der geplanten "Grünachse" erreicht wird.

Durch die Baulinie im Süden wird neben dem konkreten baulichen Abschluß der südlichen Kopfseite des Technologieparkes gleichzeitig auch die geplante "Grünachse" nach Süden sichergestellt.

Um eine städtebaulich sinnvolle Anbindung der südlichen Kopfseite des Technologieparkes an die vorhandene Bebauung Schönhauser Straße Hs-Nr. 13 zu gewährleisten wurde hierfür im Bebauungsplan eine entsprechende überbaubare Fläche festgesetzt.

Hauptzielsetzung für die geplanten baulichen Maßnahmen im Bereich des vorhandenen Technologiezentrums an der Pappenstraße ist die Aufstokkung des 2-geschossigen Traktes auf 4 Geschosse. Hierbei soll die vorhandene Bauflucht entlang der Straßenbegrenzungslinie, u. a. auch in Anknüpfung an die nördlich vorhandene IV-geschossige Wohnbebauung, beibehalten werden.

Um diese städtebauliche Zielsetzung planungsrechtlich sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan entsprechend straßenseitig ebenfalls eine Baulinie festgesetzt.

Für den gepl. Verbindungsgang zwischen dem Nord- und Südtrakt des Technologieparkes sowie für die vorgesehene Überdachung der Bismarkstraße in diesem Bereich sind im Bebauungsplan entsprechende überbaubare Flächen festgesetzt.

Für die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen der ausgewiesenen SO-Gebiete wurden aufgrund der städtebaulichen Konzeption zugleich folgende Festsetzungen getroffen:

Die unter Pkt. 4.2 erläuterte Grünachse zwischen der Parkanlage "Carstans-Garten" und dem Grünbereich Schönhauser Straße/Friedrichsruher Weg ist innerhalb der ausgewiesenen SO-Gebiete zugleich als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) des Baugesetzbuches (BauGB) festgesetzt. Die öffentliche Zugänglichkeit dieser Grünachse ist durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert.

Für die vorgesehene private Erschließung des Technologieparkes ist im Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl -

Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt

- für den Technologiepark

$$\text{GRZ} = 0,5$$

$$\text{GFZ} = 1,8$$

- für das Technologiezentrum II und III

$$\text{GRZ} = 0,5$$

$$\text{GFZ} = 2,0$$

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen der Zweckbestimmung der gepl. Sondergebiete und gewährleisten gleichzeitig den - im Gegensatz zu anderen gewerblichen Baugebieten - für Technologieparks typischen und großzügigen Freiflächenanteil. Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen (GFZ) unterschreiten die in § 17 (1) der BauNVO festgelegte Obergrenze von 2,4. Sie werden der Zweckbestimmung und Art der geplanten Nutzungen gerecht und berücksichtigen zugleich das besondere Erfordernis der "Harmonisierung von Arbeit und Wohnen" im betroffenen Planungsraum.

- Zahl der Vollgeschosse -

Aufgrund der im Rahmen der baulichen Konzeption des Technologieparks zu erwartenden unterschiedlichen Geschoßhöhen und der Variabilität der Geschoßanordnung wurde im Bebauungsplan hierfür keine "zulässige Zahl der Vollgeschosse" festgesetzt.

Im Bereich des Technologiezentrums II und III ist für die geplante Bebauung entlang der Pappenstraße im Hinblick auf eine den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Arrondierung der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplan eine zwingende IV-geschossige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt .

An der Bismarckstraße/Ecke Pappenstraße ist für das gepl. Technologiezentrum III darüberhinaus in einem Teilbereich eine maximale V-geschossige, jedoch mindestens IV-geschossige Bebauung festgesetzt. In diesem Bereich soll somit eine in seiner Höhenentwicklung zum Technologiepark orientierte Bebauung ermöglicht werden.

- Höhe baulicher Anlagen -

Zur Sicherstellung der unter Punkt 4. genannten grundsätzlichen Planungsziele sowie zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind für die geplanten baulichen Anlagen der einzelnen Baugebiete folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

- Technologiepark zwingend 52,5 m über NN

Diese im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Gebäudehöhe gilt für die geplanten baulichen Anlagen innerhalb der Klimahalle und entspricht ca. 17,5 m über dem vorhandenen Geländeniveau.

Das gesamte Gelände des Bebauungsplanes kann mit einem vorhandenen Geländeniveau von ca. 34 bis 35 m über NN als durchaus eben angesehen werden, so daß eine weitere Bestimmung von Bezugspunkten nicht erforderlich ist.

- Klimahalle zwingend 58,5 m über NN

Für die geplante Klimahalle ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung hinsichtlich ihrer zulässigen Größenausdehnung getroffen worden.

Hiernach gilt für die Errichtung der Klimahalle ausnahmsweise die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl und zwingende Gebäudehöhe nicht.

In diesem Falle ist die o. a. zwingende Gebäudehöhe von 58,5 m über NN vorgeschrieben.

Durch diese zwingende Gebäudehöhe und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl bzw. der überbaubaren Fläche ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die gepl. Klimahalle eindeutig bestimmt.

- Anbindung südliche Kopfseite zwingend 47,00 m über NN
des Technologieparkes an das
vorhandene Wohngebäude
Schönhauser Straße 13

Die festgesetzte Gebäudehöhe für diese Anbindung entspricht der vorhandenen Gebäudehöhe des Wohngebäudes Schönhauser Straße 13.

- Überdachung bzw. Überbauung max. 58,5 m über NN
der Bismarkstraße

Für die den Nord- und Südtrakt des Technologieparkes verbindende Überdachung bzw. Überbauung der Bismarkstraße ist aus städtebaulicher Sicht eine max. Gebäudehöhe in Anpassung an die Gebäudehöhe der Klimahalle festgelegt worden.

- Technologiezentrum zwingend 49,0 m über NN

Die festgesetzte zwingende Gebäudehöhe von 49,0 m über NN (ca. 14,0 m über O.K. Gehweg) ist an dem vorhandenen IV-geschossigen Gebäudetrakt des Technologiezentrums II orientiert.

Um den zukünftigen Bauherren jedoch nicht unzumutbar in seinem Entscheidungsspielraum einzuengen, sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen Ausnahmen für geringfügige Unterschreitungen der zwingenden Gebäudehöhen für den Technologiepark und das Technologiezentrum

festgesetzt. Diese Ausnahmeregelungen sind mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar.

5.2 Städtebauliche Begründung für die zulässigen Nutzungsarten in den Sondergebieten

In den ausgewiesenen SO-Gebieten sollen nur Betriebe zulässig sein, die mit dem Schwerpunkt Mikroelektronik, Informationstechnik und Telekommunikation forschend, entwickelnd, beratend, kaufmännisch (einschließlich Einzelhandel) und produzierend im Bereich innovativer Techniken tätig sind, einschließlich Betriebe aus artverwandten Bereichen wie Mikrosystemtechnik, Leistungselektronik, Holographie, Lasertechnik u. ä. sowie ergänzende Zuliefer- und Dienstleistungsbetriebe, da diese Betriebsarten

- den stadtentwicklungsplanerischen Belangen des "Technologieschwerpunktes Neudorf" sowie dem Strukturwandelungsprozeß Duisburgs insgesamt entsprechen und
- gleichzeitig, bis auf den zu erwartenden Verkehrslärm durch den Zu- und Ablieferungsverkehr, keine nennenswerten Emissionen erwarten lassen.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für diese Nutzungen sind:

- Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor unvermeidbaren Immissionen, die die Verträglichkeit zwischen den geplanten Sondergebieten - Technologiepark - und den betroffenen Wohngebieten in Frage stellen könnten sowie
- die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer menschenwürdigen Umwelt in dem betroffenen Bereich.

Als untergeordnete Nutzungsarten sollen in den ausgewiesenen Sondergebieten des eigentlichen Technologieparkes in einem bestimmten Rahmen jedoch ausnahmsweise auch Restaurants, Cafes oder sonstige kleinere Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig sein. Diese Einrichtungen sollen sowohl zur Deckung des täglichen Bedarfes der hier arbeitenden Menschen dienen, als auch der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Hierdurch soll ferner die Kommunikation unter den ansässigen Firmen einerseits, aber auch zwischen den Firmen und der Öffentlichkeit andererseits gefördert und die Attraktivität des Technologieparkes somit gesteigert werden, um letztendlich die städtebauliche Funktion des Technologieparkes als gewollten Kommunikationspunkt in Neudorf zu unterstreichen.

Diese Nutzungsarten - Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe (außer großflächige Einzelhandelsbetriebe) und sonstigen Dienstleistungsbetriebe - sollen sich im wesentlichen auf den Erdgeschoßbereich beschränken; Schank- und Speisewirtschaften sollen auch in den übrigen Geschossen zulässig sein, wenn hierdurch der städtebauliche Charakter der primären Sondergebietsnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Um die städtebauliche Unterordnung dieser Nutzungsarten sicherzustellen, sollen diese jedoch nur bis zu insgesamt 5.000 qm Geschoßfläche zulässig sein.

5.3 Besondere städtebauliche Gründe nach § 17 Abs. 2 BauNVO für die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bezeichneten Obergrenze der Baumassenzahl durch die geplante Klimahalle

Durch die unter Punkt 5.1 erläuterten und im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Klimahalle (GRZ, überbaubare Grundstücksfläche und zwingende Gebäudehöhe; auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wurde verzichtet!) wird bei einer vollen Ausnutzung die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete festgelegte Obergrenze der Baumassenzahl überschritten.

Diese Überschreitung ist einerseits aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, da

- die städtebauliche und bauliche Konzeption eine besondere Baumaßnahme darstellt, die für die Entwicklung des Ortsteils Neudorf besondere Bedeutung hat und ohne die Überschreitung nicht durchführbar wäre,
- eine wirtschaftlich vertretbare Ausnutzung des Objektes im Hinblick auf die innerhalb der Klimahalle vorgesehen bauliche Nutzung ohne die Überschreitung nicht gegeben wäre.

Die Überschreitung ist andererseits städtebaulich vertretbar, da

- sich die Klimahalle mit ihrer festgesetzten Höhe in vertretbarem Maße in die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung städtebaulich einfügt und
- die Überschreitung dadurch ausgeglichen wird, daß aufgrund der städtebaulichen Grundkonzeption, nämlich der Nutzungsgliederung des Technologieparkes in Produktions-/Verwaltungsbereich im Westen und Freiflächen - bzw. Grünbereich im Osten und durch die besondere transparente Gestaltung der Klimahalle eine ausreichende Belichtung der umliegenden geplanten und vorhandenen Bebauung insbesondere der Wohnbebauung an der Pappenstraße gewährleistet ist und insgesamt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden,
- die Bedürfnisse des Verkehrs ebenfalls nicht beeinträchtigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

5.4 Städtebauliche Begründung für die Abweichung von der Abstandsflächenregelung

5.4.1 Abweichung gemäß § 6 Abs. 15 BauO NW entlang der westlichen und südlichen Seite des geplanten Technologieparkes

Durch die hier festgesetzten zwingenden Gebäudehöhen und Baulinien werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 15 BauO NW die nach der Abstandsflächenregelung nach § 6 BauO NW vorgeschriebenen normalen Tiefen der Gebäudeabstandsflächen je nach tatsächlicher Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen zum Teil unterschritten.

Dieses ist jedoch vertretbar, da

- die geplanten Nutzungen der Sondergebiete (saubere, emissionsarme High-Tech-Nutzung) eine geringere Tiefe der Abstandsfläche rechtfertigen und im übrigen eine Wohnnutzung in diesen Sondergebieten nicht zulässig ist,
- es im Rahmen der städtebaulichen Konzeption erforderlich ist mit den baulichen Anlagen des Technologieparkes so weit wie möglich von der vorhandenen Wohnbebauung an der Pappenstraße abzurücken, um
 - . einerseits die betroffene Wohnbebauung weitestgehend zu schützen und
 - . andererseits eine größtmögliche Ausweitung der geplanten "Grünachse" zwischen Technologiepark und Wohnbebauung zu erreichen,
- es sich bei dem unmittelbar nordwestlich angrenzenden Bereich ausschließlich ebenfalls um hochschulbezogene Sondergebietsnutzung handelt und hier keine Wohnnutzung vorhanden ist,
- es sich bei der vorhandenen Nutzung im südwestlichen Bereich unmittelbar angrenzend um Wirtschaftsgebäude handelt und die eigentlichen Wohngebäude entlang der Memelstraße und Bismarckstraße in einem vertretbaren größeren Abstand zum geplanten Technologiepark liegen,
- zur Verwirklichung der gepl. besonderen städtebaulichen sowie baulichen Konzeption des Technologieparkes, die für die südliche Kopfseite getroffen wurden, zwingend erforderlich sind, hierdurch jedoch die sich so ergebende Unterschreitung der Abstandsfläche die angrenzenden Wohngebäude Schönhauser Straße 13 und Friedrichsruher Weg 1 einschließlich der zugehörigen Freiflächen nicht beeinträchtigt werden, weil u. a. der Technologiepark im "Norden" dieser Wohnbebauung angrenzt und darüber hinaus als weitgehende lichtdurchlässige bauliche Anlage geplant ist,

- in allen betroffenen Bereichen die Belange des Brandschutzes sowie der Gefahrenabwehr durch die vorgesehene Unterschreitung der Abstandsfläche nicht beeinträchtigt werden und
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Beleuchtung und Belichtung nicht beeinträchtigt werden.

5.4.2 Abweichung gemäß § 6 Abs. 15 BauO NW entlang der östlichen Seite des Technologiezentrums an der Pappenstraße

Durch die im Bebauungsplan für diesen Bereich getroffenen zwingenden Festsetzungen werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 15 BauO NW die nach der Abstandsflächenregelung nach § 6 der BauO NW vorgeschriebenen Gebäudeabstandsflächen unterschritten.

Dies ist jedoch vertretbar, da einerseits

- die Belange des Brandschutzes sowie der Gefahrenabwehr durch die vorgesehene Unterschreitung der Abstandfläche nicht beeinträchtigt werden,
- hierdurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Beleuchtung und Belichtung nicht beeinträchtigt werden und andererseits
- die begründete städtebauliche Zielsetzung ohne die Unterschreitung nicht realisiert werden kann.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Im öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die in der Mülheimer Straße verlaufende Stadtbahnlinie erschlossen. Deren Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe am Lutherplatz. Mit den nahegelegenen Umsteigemöglichkeiten ist eine Verbindung mit allen Duisburger Stadtteilen gegeben.

6.2 Individualverkehr

- Äußere und innere Erschließung -

Das Plangebiet ist über die Mülheimer Straße mit dem städtischen Hauptverkehrsstraßennetz verbunden. Ebenso verläuft hierüber die Anbindung an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn BAB A 2, 3, 59 und 430) mit den in der Nähe gelegenen Anschlußstellen DU-Duisern und DU-Kaiserberg.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bismarckstraße, Carstanjenstraße, Ankerstraße und Pappenstraße.

Die Breite des öffentlichen Straßenraumes der vorgenannten inneren Erschließungsstraßen bleibt gegenüber dem heutigen Zustand unverändert erhalten.

Der Anlieferungsverkehr des geplanten Technologieparkes erfolgt über jeweils an der Bismarckstraße und der Carstanjenstraße/Ankerstraße liegenden Zu- und Ausfahrten.

- Ruhender Verkehr -

Für Beschäftigte und Besucher des Technologieparkes, des Technologiezentrums und des Hauses für Wirtschaftsförderung werden Tiefgaragenstellplätze angelegt. Um das in den umgebenden Wohnbereichen bestehende Parkplatzdefizit zu mildern, sollen in der Tiefgarage auch Stellplätze für die Anlieger angeboten werden. (Siehe hierzu auch unter Punkt 4.4!)

Zu- und Ausfahrten zu Stellplatzanlagen sind jeweils an der Carstanjenstraße und an der Bismarckstraße anzulegen. Vor einer an der Bismarckstraße gelegenen Abfertigungsanlage in der Einfahrt einer größeren Stellplatzanlage muß außerhalb des öffentlichen Straßenraumes eine Zufahrt von ca. 20 m Länge vorgesehen werden. Weiter müssen Zufahrten zu größeren Stellplatzanlagen mit ausreichenden Abfertigungseinrichtungen ausgebaut werden. Dies ist notwendig, um den fließenden Verkehr einschl. Fahrradverkehr auf der Bismarckstraße nicht durch Rückstau vor der Abfertigungsanlage unzumutbar zu behindern.

7. Öffentliche Grünfläche

- Parkanlage -

- Kinderspielplatz -

Die öffentliche Grünfläche "Carstanjens Garten" bleibt erhalten und ist im Bebauungsplan als Parkanlage und Kinderspielplatz ausgewiesen.

Die Anlage mit ihrem zum Teil wertvollen alten Baumbestand wurde erst vor kurzer Zeit teilweise neu gestaltet.

An die öffentliche Grünfläche soll die geplante Grünachse des Technologieparkes angebunden werden. (Siehe hierzu auch unter Pkt. 4.2!) Der vorhandene Kinderspielplatz entspricht lt. Kinderspielplatzbedarfsplan dem Spielbereich der Kategorie C (Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe).

8. Umweltverträglichkeit

1. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist ver- und entsorgungsmäßig im wesentlichen erschlossen. Lediglich für die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers müssen aufgrund der neuen Anforderung durch die Entsorgung des geplanten Technologieparkes in der Memelstraße und Ankerstraße die Kanäle vergrößert werden.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist möglich.

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der jeweils inneren privaten Erschließung sind zu gegebener Zeit mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Bei der Durchführung der Planung ist sicherzustellen, daß die privaten Erschließungsflächen von schweren öffentlichen Entsorgungsfahrzeugen befahren werden können.

8.2 Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete oder Deichschutzräume werden nicht vorgenommen.

Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt.

Abgrabungen sind im Planbereich weder geplant noch vorhanden.

Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

8.3 Altablagerungen/Altlasten

Für den Planbereich wurden aufgrund seiner Vornutzung Gefährdungsabschätzungen bzw. Sanierungsuntersuchungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

- Bereich nördlich der Bismarkstraße (ehem. Pappenfabrik)

Für diese Fläche ergibt sich ein Sanierungsbedarf aufgrund von Verunreinigungen des Untergrundes mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW's) und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK's). Als Sanierungsmaßnahme ist daher - bezogen auf die CKW's - eine Bodenluftabsaugung und Grundwasserreinigung vorgesehen. Die Schadstoffe werden hierbei in einer Aktivkohle-Filteranlage eliminiert und ordnungsgemäß entsorgt. Bezüglich der PAK's, die im Gegensatz zu den CKW's nur lokal und oberflächennah vorgefunden wurden, ist je nach Grad der Kontamination eine Auskoffnung mit ordnungsgemäßer Entsorgung vorgesehen.

- Bereich südl. der Bismarkstraße (ehem. Kfz-Niederlassung)

Diese Fläche ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse mit einer Ausnahme (hier wurden PAK's an einer eingrenzbaaren Stelle in ca. 1,0 m Tiefe gefunden) von Altlasten frei. Diese PAK-haltige, künstliche Auffüllung in einer Mächtigkeit von ca. 10 cm (Menge ca. 5,0 cbm) ist im Rahmen der vorzunehmenden Tiefbauarbeiten ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bestehen gegen die beabsichtigte Nutzung keine Bedenken.

Die von Altlasten betroffenen Flächen sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 Baugesetzbuch im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet!

Es gilt ferner der generelle Hinweis:

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so ist der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - unverzüglich zu informieren.

8.4 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich

Die Immissionssituation wurde anhand der neusten vorliegenden Daten aus 1989 überprüft.

Danach ergibt sich für den Planbereich folgende Immissionssituation:

Die Staubbiederschlagswerte liegen - wie in den Jahren zuvor - unterhalb der Grenzwerte der TA Luft. Ebenso ergeben sich für die Inhaltsstoffe Blei und Cadmium keine die Grenzwerte erreichenden Belastungen.

Die diskontinuierlichen Schwefeldioxidmessungen wurden mit Ablauf des Jahres 1988 bedingt durch die nur noch geringen Konzentrationen durch die Überwachung des TEMES-Systems ersetzt. Eine flächenbezogene Auswertung ist daher nicht mehr gegeben.

Als Ergänzung zur Beurteilung der Immissionssituation wurden die Immissionskenngrößen $I1V_3$ / $I2V_3$ zur Bestimmung der Vorbelastung durch die Parameter Staubbiederschlag und seine Inhaltsstoffe Blei und Cadmium ausgewertet. Auch hier liegen die Werte unterhalb der Grenzwerte der TA Luft.

Die aus den im Bebauungsplangebiet geplanten Anlagen (High-Tech-Betriebe) zu erwartenden Emissionen führen nicht zu einer Überschreitung der nach der TA Luft festgelegten Immissionsgrenzwerte.

Im übrigen ist im Genehmigungsverfahren zu den Vorhaben die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen jeweils nachzuweisen.

8.5 Lärmimmissionen

Die Verkehrswege Bismarckstraße und Mülheimer Straße sowie Memelstraße sind die Hauptlärmquellen im Betrachtungsbereich.

Die Erschließung des Technologieparkes erfolgt primär über die Bismarckstraße.

Eine weitere Zufahrt über die Straße Bismarckstraße/Ankerstraße vorgesehen.

Nach einer Untersuchung über die zu erwartende Verkehrssituation durch die Ansiedlung des Technologieparkes ergeben sich die in Tabelle 1 aufgezeigten Verkehrs-Mengenbelastungen.

	vorhanden	Kfz/h zusätzlich	
Mülheimer Str. (westl. Memelstraße)	1.750	220	+ 13 %
Mülheimer Str. (zwischen Memelstr. und Bismarckstraße)	1.550	75	+ 5 %
Mülheimer Str. (östl. Bismarckstraße)	1.450	220	+ 15 %
Memelstraße (zwischen Mülheimer Str. und Bismarckstraße)	350	150	+ 43 %
Memelstraße (zwischen Bismarckstraße und Grabenstraße)	300	55	+ 18 %
Bismarckstraße (zwischen Mülheimer Straße und Pappenstraße)	600	220	+ 37 %
Bismarckstraße (zwischen Pappenstraße und Memelstraße)	450	260	+ 58 %
Bismarckstraße (südl. Memelstr.)	550	55	+ 10 %

Tab. 1 Kfz-Mengenbelastungen in der stärkst belasteten
Nachmittagsstunde

Unter Berücksichtigung dieser Verkehrsbelastungen sind für die lärm-
technisch relevanten Immissionspunkte die Mittelungspegel (Lm) für
die Zeiträume Tag und Nacht nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städ-
tebau" vom April 87 errechnet worden (siehe Tab. 2).

Immissionspunkt	S t r a s s e	Mittelungspegel (Lm) in dB(A)		
		derzeitiger Tag	/ Nacht	zu erwartender Tag
1	Mülheimer Str.82	70.1	63.0	70.3
2	Memelstr. 43	64.2	56.8	65.7
3	Memelstr. 61	61.1	53.7	61.8
4	Bismarckstr.146	64.8	57.4	66.2
5	Bismarckstr. 110	63.5	56.3	65.5
6	Bismarckstr. 84	64.4	57.0	64.8
7	Mülheimer Str.128	72.0	64.8	72.5
8	Pappenstr. 15	58.8	50.4	60.8

Tab. 2: Mittelungspegel (Lm) für die kritischen Immissionspunkte

Die Veränderungen der Verkehrsmengenbelastung und damit auch der Lärmimmissionen durch den Technologiepark treten nur in dem Tageszeitraum auf.

In der Nachtzeit sind keine Nutzungen zu erwarten.

Nach Tabelle 2 liegen die Steigerungen der Lärmimmissionen am Tage in einem Bereich von 0.3 dB(A) bis 2 dB(A).

Erst eine Erhöhung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(a) ist für das menschliche Ohr spürbar.

Daher sind Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm durch die Ansiedlung des Technologieparkes nicht erforderlich.

Neben der Nutzungseinschränkung des "Sondergebietes Technologiepark" auf immissionsarme Betriebe sind geschlossene Bauweisen festgesetzt, die eine freie Schallausbreitung aus dem Sondergebiet verhindern.

Lärmschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gesichtspunktes nicht erforderlich.

Die vorhandene Geräuschsituation in den angrenzenden Wohngebieten verändert sich durch Ziel- und Quellverkehr des Technologieparkes nur unwesentlich und ist für die Anwohner nicht spürbar.

8.6 Stadtklimatische Auswirkungen

Die städtebauliche Konzeption ergibt für den Freiraum bzw. für das Grün optimale Voraussetzung in Lage und Dimension.

Die räumliche Verbindung mit dem Carstanjens-Garten unterstützt die

stadtklimatische Wirkung. Deshalb wird eine positive Auswirkung auf das Klima erwartet.

8.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden

Die Forderung des § 1 (5) Baugesetzbuch hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden durch die vorliegende Planung beachtet, da es sich um Umnutzungen bereits bebauter Gebiete handelt.

8.8 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg" in der jeweils geltenden Fassung. Der im Planbereich vorhandene Baumbestand wird zum großen Teil von der Planung nicht betroffen.

Bei den Bäumen entlang der Bismarckstraße handelt es sich um Linden mit ca. 180 cm Stammumfang.

Die vorliegende Planung sieht eine Überbauung bzw. Überdachung der Bismarckstraße vor.

Bei der endgültigen Planung dieser baulichen Anlagen soll auf den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich Rücksicht genommen werden.

Grundsätzlich aber wird aufgrund der städtebaulichen, architektonischen und funktionellen Bedeutung der Überbauung bzw. Überdachung der Bismarckstraße der Vorrang vor dem Erhalt der Bäume eingeräumt.

Die zu fallenden Bäume müssen dann nach Baumschutzsatzung ausgeglichen werden, d. h. durch Neupflanzung von 3 Bäumen (Stammumfang 18/20 cm) je gefällttem Baum ersetzt werden.

Die bestehenden Gehölze im Bereich der geplanten Grünzone sind nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt.

9. Abbruch

Zum Zwecke der Realisierung des geplanten Technologieparkes sind auf dem Gelände der ehemaligen Pappenfabrik nördlich der Bismarckstraße sämtliche vorhandene bauliche Anlagen abzubrechen.

Auf dem Gelände südlich der Bismarckstraße sind die Betriebshallen bzw. -anlagen der ehemaligen Kfz-Niederlassung abzubrechen.

10. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Bei der Verwirklichung dieses Planes zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände von den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen werden durch zu gegebener Zeit durchzuführende Maßnahmen nach § 180 (1) BauGB weitestgehend vermieden.

Für die erforderlichen Umzüge wird die Stadt Duisburg Umzugskostenerstattungen und Umzugskostenbeihilfe im Rahmen der zum Zeitpunkt der Umzüge geltenden Richtlinien des Rates der Stadt gewähren.

Von diesen Maßnahmen sind die an der Pappenstraße 12 und Bismarckstraße 121 ansässigen Gewerbebetriebe betroffen, da diese Betriebe durch den geplanten Abbruch der baulichen Anlagen zu verlagern sind.

Die Beratung, Betreuung und Information der Betroffenen während der Planverwirklichung erfolgt durch die zuständigen Ämter der Stadt Duisburg.

Im Bebauungsplan sind Gebiete für städtebauliche Umstrukturierungen durch Umgrenzung gekennzeichnet. In diesen Gebieten bedarf der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 (1) Ziffer 3 BauGB.

11. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 856 I

Flächen der Sondergebiete	
- Technologiepark - (SO)	ca. 3.60 ha
- Technologiezentrum II u. III	ca. 0.54 ha
- eigentlicher Technologiepark	<u>ca. 3.06 ha</u>
o nördl. der Bismarckstraße	ca. 1.87 ha
o südl. der Bismarckstraße	ca. 1.19 ha
Flächen innerhalb der SO-Gebiete, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind	ca. 1.15 ha
Öffentliche Grünfläche	<u>ca. 0.46 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 4.06 ha

12. Kosten

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

Kanalbau	320.000,00 DM
----------	---------------

12.2 Rückennahmen und Zuschüsse
Kanalbau

13. Textliche Festsetzungen

Siehe Bebauungsplan!

14. Aufhebungsvermerk

Siehe Bebauungsplan!

15. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan - Stand Mai 1989 - gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch und zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW wurde am 18.05.1989 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Innenstadt durchgeführt.

Gegen den hier vorgestellten Entwurf zum Bebauungsplan wurden keine Bedenken vorgebracht, so daß der Plan aufgrund der Bürgerbeteiligung nicht überarbeitet wurde.

Zu der im Rahmen dieser Beteiligung noch offen gebliebenen Anregung

- in der Pappenstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen,

wird wie folgt Stellung genommen:

Die Pappenstraße hat die Funktion einer Anliegerstraße mit einem entsprechend geringen Verkehrsaufkommen. Zur Erschließung des Technologieparkes hat sie auch zukünftig nur eine untergeordnete Rolle. Es sind keine Defizite zu erkennen, die verkehrsberuhigende Maßnahmen begründen könnten.


Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 856 I - Neudorf -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung


Giersch
Beigeordneter

ji


Die Übernahme der Absichtsbegründung Stand März 1991 als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 16.12.1991 vom Rat der Stadt beschlossen.

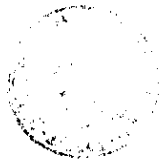
Diese Begründung hat in der Zeit vom 20.06.1991 bis 22.07.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 16. Jan. 1991

Der Oberstadtdirektor

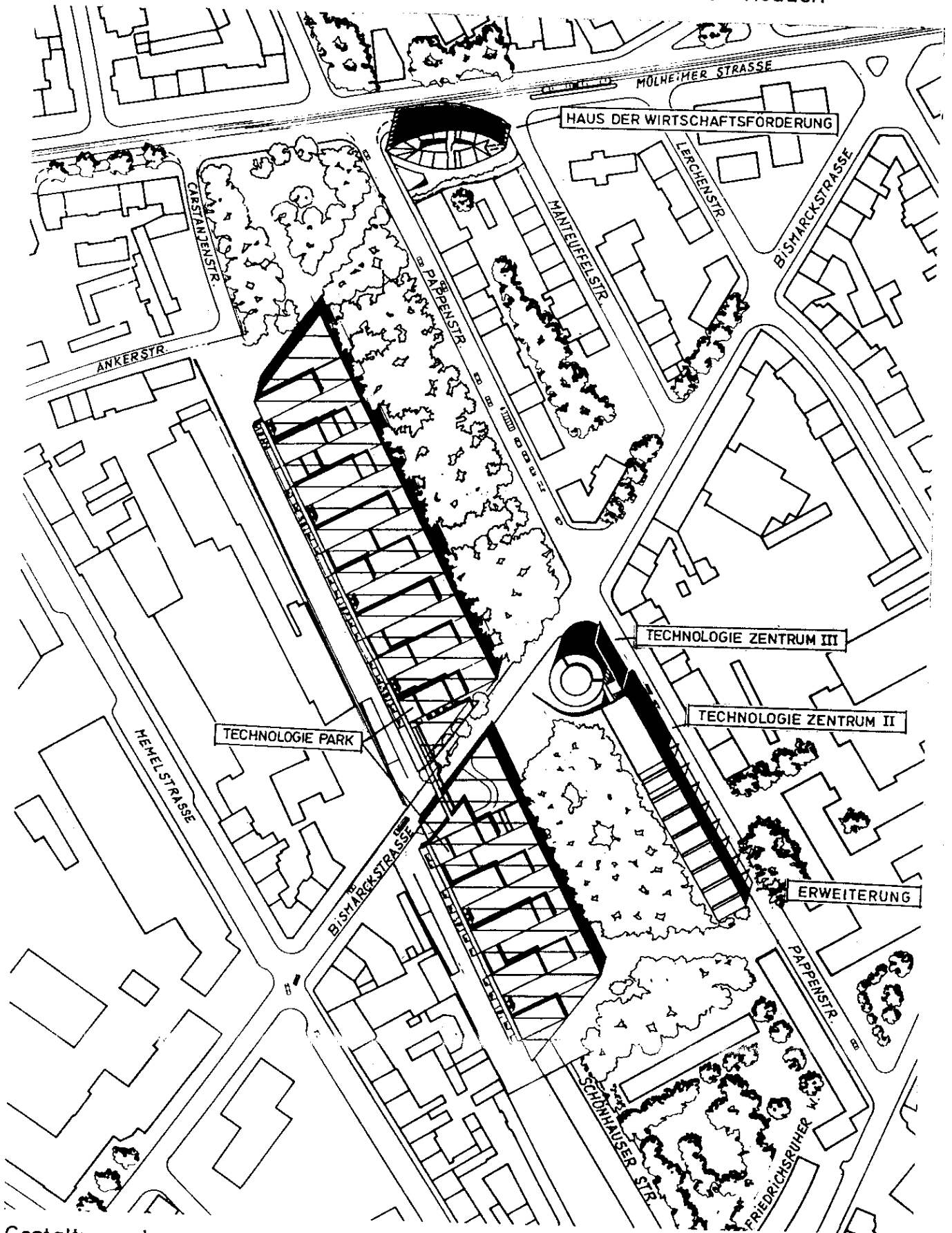
In Vertretung


Giersch
Beigeordneter



l

Anlage 1 zur Begründung
zum B-Plan Nr. 856 I - Neudorf -



Gestaltungsplan

zum Projekt
"Technologiezentrum / Technologiepark"
Duisburg - Neudorf
Architekt : Foster Associates / London



0 10 100m

Stadtplanungsamt Duisburg
61-33 November 1990

Systemskizze

- Querschnitt durch den geplanten Technologiepark - in Duisburg Neudorf

