

Gehört zum Bebauungsplan Nr. 503

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 503 - Wanheimerort - Buchholz - für einen Bereich westlich der Düsseldorfer Straße zwischen Rheintörchenstraße und Neuenhofstraße und für einen Bereich östlich der Düsseldorfer Landstraße zwischen Wedauer Straße und Sudetenstraße

- I. Das für die gesamte Düsseldorfer Straße geplante und bereits von der Kulturstraße bis zur Rheintörchenstraße ausgebaute Stadtschnellstraßenprofil soll nach Süden hin fortgesetzt werden. Vorgesehen sind zwei Richtungsfahrbahnen mit Mittelstreifen, Halte Spuren, Rad- und Gehwegen.

Um eine verkehrsgerechte Kreuzung der Düsseldorfer Straße zu erzielen, mußte die Wedauer Straße in das Gelände des Friedhofes hinein verlegt werden.

Die durch Planfestsetzung nach § 28 Personenbeförderungsgesetz festgesetzte Stadtbahntrasse wird nachrichtlich übernommen, da sie zum Verständnis des Bebauungsplanes notwendig ist.

Die Anlage ist fertiggestellt.

Das ganze Plangebiet soll städtebaulich neu geordnet werden.

An der Ecke Düsseldorfer Landstraße/Wedauer Straße ist die Errichtung eines 7- bis 12-geschossigen Hochhauses mit flexiblen Wohnungsgrundrissen vorgesehen. Die erwünschte städtebauliche Wirkung des Baukörpers und die Nähe des Stadtbahn-Bahnhofes rechtfertigen das hohe Maß der baulichen Nutzung.

Das Kleingartengelände an der Hitzestraße soll als Schulgrundstück ausgewiesen werden. Ersatz für die Kleingärten wird in der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 95 vorgesehen.

- II. Die durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Gesamtkosten werden geschätzt auf

Grunderwerb	1 200 000,--	DM
Straßenbau und Abbruch	2 114 000,--	"
Stadtbahn	22 440 000,--	"
Öffentliche Grünanlagen	5 000,--	"
Versorgungsleitungen	1 380 000,--	"
	<hr/>	
	27 139 000,--	DM

Von den Kosten für die Stadtbahn trägt das Land 7 420 000,-- DM, der Bund 10 820 000,-- DM. Somit setzen sich die der Stadt entstehenden Kosten wie folgt zusammen:

a) Städtischer Anteil an den Stadtbahnkosten	ca.	4 200 000,--	DM
b) Gesamtkosten abzüglich der Stadtbahnkosten	ca.	4 699 000,--	"
		<hr/>	
		8 899 000,--	DM

Darüber hinaus können durch den Anschnitt von Gebäuden durch Baulinien im Falle für die Stadt ungünstiger Gerichtsentscheidungen Kosten in Höhe von etwa 600 000,-- DM entstehen.

Die Kosten für die anlässlich des Bebauungsplanes erforderlichen umfangreichen Erweiterungen der Entwässerungsanlagen können erst nach eingehender Untersuchung zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilt werden.

Rückerinnahmen:

Straßenbau ca. 7 600,-- DM

Die in den Straßenbaukosten enthaltenen Kosten für den Ausbau der Düsseldorfer Straße von ca. 1 655 000,-- DM sind ggf. zuschufähig (ca. 80 % Zuschuf).

Für die anderweitige Unterbringung von ca. 18 Familien entstehen Kosten in Höhe von ca. 376 220,-- DM. An Rückerinnahmen sind davon ca. 360 000,-- DM zu erwarten.

Die städtischen Mittel müssen noch teilweise bereitgestellt werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 503. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 18. Januar 1973

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



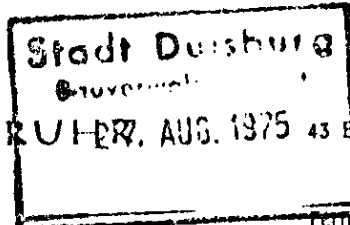
[Handwritten Signature]
Beigeordneter

Gehört zur Vfg. v. 21. Aug. 75

Az. IA3-125.112 (Duisburg 503)

Landesbaubehörde Ruhr

LANDESBAU/BEHÖRDE



1. KOPIE HERB. 1474. GUTLICH
 702 INFORMATION ab
 2. " 62-1 }
 3. " 61-31 } 70 PUNKT 3
 21. AUG. 1975/SEN
 61-31 }
 Fernsprecher-Durchwahl (02 01) 10 02- 268
 Vermittlung (02 01) 10 021

Landesbaubehörde Ruhr · 43 Essen 1 · Ruhrallee 55-57

An den

Oberstadtdirektor
 der Stadt Duisburg

4100 DUISBURG

Postfach

RO
 27. AUG. 1975

Fernschreiber 85 7760 lbr d

Besuchszeiten:
 Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr

Aktenzeichen: (Bei Antwort bitte angeben)

I A 3 - 125.112 (Dbg. 503)

Betr.: Bebauungsplan Nr. 503 der Stadt Duisburg
 für Wanheimerort-Buchholz und aufzuhebende Pläne;
hier: Genehmigung gemäß § 11 BBauG

Bezug: Berichte vom 30.12.74/16.5.75 - 61-22
 letzterer hier eingegangen am 26.5.75

Anl.: 2 Blatt Genehmigung
 4 " Zeichnung (1. Ausfertigung)
 4 " " (2. "
 1 Heft Akten
 1 Rolle u. Mappe aufzuhebende Pläne

PIX - 61		Stadtplanungsamt	
A V	EING.: 28. AUG. 1975		
61-1	I	II	III
61-2	I	II	III
X 61-3	I	II	III IV

Arch. GAN/For TEL. VERTRAGSABT
 AM 29.8.75

1. Als Anlage übersende ich die Genehmigung des o.a. Bebauungsplanes und der aufzuhebenden Pläne, die gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntzumachen ist. Auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der Pläne ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Meine Genehmigung habe ich auf dem Bebauungsplan vermerkt.

2. Begründung der Teilversagung:

2.1 In der Vorlage vom 5.7.74 für den Planungsausschuß und Rat wird zwar ausgeführt, daß im Bereich zwischen Düsseldorfer Landstraße und Stadtbahn eine Umplanung von WA-Gebiet in NI-Gebiet erfolgen soll, für den Bereich Wedauer Str., Düsseldorfer Str., Stadtbahn wurde jedoch an der WA-Gebietsfestsetzung sogar in verdichteter Form (min. 7 Geschosse, max. 12 Geschosse) festgehalten.

Aus dem vorgelegten Schallimmissions-Gutachten ergibt sich für das WA-Gebiet eine außerordentlich hohe Belastung

(tagsüber bis 69 db (A), nachts bis 60 db (A). Demgegenüber betragen die zulässigen Richtwerte der DIN 18005 = 55 bzw. 40 db (A), ggf. zuzüglich weiterer 10 db (A) in Ausnahmefällen. Selbst die ausnahmsweise zulässigen Werte werden erheblich überschritten. Aufgrund der exponierten Lage des WA-Gebietes an 3 Verkehrsstrassen wird im Gutachten weiterhin festgestellt, daß - im Gegensatz zu südlicheren Baugebieten, die an der Stadtbahnlinie liegen, für das WA-Gebiet aktive Schallschutzvorkehrungen nicht möglich sind, sondern lediglich passive (Stadtbahn in Hochlage etc.). Bei dem vorgegebenen Standort des geplanten Wohngebietes mit allseitiger erheblicher Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen kann den angeführten passiven Schallschutzmaßnahmen nur eine begrenzte Schutzwirkung für das gesunde Wohnen beigemessen werden, da eine normalerweise wenigstens einseitig erreichbare verkehrsabgewandte ruhigere Wohnlage hier nicht erreichbar ist.

Bei der dargelegten Situation ist ein ordnungsgemäßes Abwägen der öffentlichen und privaten Belange (insbesondere der Berücksichtigung der Belange von Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung) für die Fortsetzung des WA-Gebietes nicht erkennbar. Die Genehmigung hierfür muß daher versagt werden.

Eine evtl. künftige Genehmigung eines WA-Gebietes am vorbezeichneten Standort würde allenfalls für vertretbar gehalten, wenn einerseits eine wesentliche Verdichtung gegenüber der Wohnbebauung in der Nachbarschaft nicht erfolgt (max. 4 Geschosse) und andererseits die notwendige Wohnruhe gewährleistet ist; das heißt, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist (Baulast), daß die Bauherren zur Durchführung ausreichender Schallschutzvorkehrungen verpflichtet sind. Eine entsprechende Baulast-erklärung liegt mir bisher nicht vor (s. hierzu Rd.Erl. d. IM v. 8.11.73 - "Schallschutz im Städtebau" - hier zu Nr. 3.2).

Gegebenenfalls sollte das Lärmgutachten vertieft werden und ein Austausch mit dem südlicher geplanten MK-Gebiet (städt. Besitz) untersucht werden.

Auf die bereits in den vorausgegangenen Verfügungen vom 11.1.71 u. 11.10.73 geäußerten Bedenken wird hingewiesen.

2.2 Die für das WA-Gebiet festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,5 überschreitet den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert (1,2). Die für eine Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 (9) BauNVO notwendigen Voraussetzungen, die kumulativ vorliegen müssen, sind bisher nicht nachgewiesen. Bei der dargelegten Situation und Immissionsbelastung stehen einer Überschreitung der Höchstwerte öffentliche Belange entgegen.

Laut Begründung zum Bebauungsplan ist eine städtebauliche Wirkung mit einem hochgeschossigen Baukörper erwünscht, die angestrebte Dominante läßt sich jedoch auch in dem sich anschließenden bis zu 10 Geschossen geplanten MK-Gebiet verwirklichen.

3. Begründung der Auflage

Festsetzungen dürfen nicht auf die militärische Verwendung und Zweckbestimmung von Grundstücken hinweisen. (lt. Erl. d. Bundesmin. der Verteidigung v. 27.9.71 - Az.: U II 1 - 45-70-00/LL). Auf die Stellungnahme des Bundesvermögensamtes vom 18.8.75 wird hingewiesen. Die nähere Bezeichnung des Baugrundstückes für Gemeinbedarf - hier: Einrichtungen für Zwecke der Landesverteidigung ist durch Überdecken mit schwarzer Tusche o.ä. unkenntlich zu machen.

4. Hinweise:

4.1 Bei einer Neuplanung für das WA-Gebiet, für das die Genehmigung versagt wurde, sollte der vorhandene Baumbestand (40-50jährige Buchen u. Eichen Berücksichtigung finden (Festsetzung gem. § 9 (1) 16 BBauG).

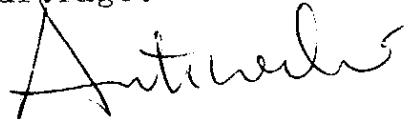
4.2 Im Bebauungsplan wurden Signen für die Kennzeichnung "Bauliche Schallschutzvorkehrungen erforderlich" angewendet. Es wird gebeten, diese Signen nur dann auf Baublocks insgesamt zu beziehen, wenn dies aufgrund der Lärmmittlungen erforderlich ist. Es besteht die Gefahr, daß andernfalls die Bedeutung der Kennzeichnung an Aussagekraft verliert.

- 4.3 Durch die Genehmigung des Bebauungsplanes wird keine Befreiung von Vorschriften des überörtlichen Rechts erteilt. Im Einzelfall sind insbesondere die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
- 4.4 Die entsprechend meiner Verfügung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sowie der von der Genehmigung ausgenommene Bereich sind im Bebauungsplan als solche zu kennzeichnen und zu erläutern.
- 4.5 Da zusammen mit diesem Bebauungsplan Festsetzungen rechtsverbindlicher Pläne aufgehoben werden, bitte ich, nach Eintritt der Rechtskraft dieses Planes die aufgehobenen Festsetzungen in den Urschriften der betroffenen Pläne zu streichen. Auf die Neufestsetzungen ist dabei in geeigneter Form (Vermerk) hinzuweisen.

5. Verfahren:

- 5.1 Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bitte ich mir durch einen Nachweis über die ortsüblich erfolgte Bekanntmachung meiner Genehmigung mitzuteilen.
- 5.2 Die Zweitausfertigung des Bebauungsplanes bitte ich mir nach Berichtigung bzw. Ergänzung baldmöglichst zurückzusenden.
- Die Zweitausfertigung der sonstigen Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Auftrage:



Oberregierungs- u. -vermessungsrat baurätin

VERFAHRENS- UND VERTRIEBSNUMMER

43 ESSEN, den 10. Okt. 1973

Verfahren-Nr. 503 - Buchholz - 503

Telefon-Nr. 10 12 11 11
Telefax-Nr. 10 12 11 11
Fernschreiber 09 27 00 11 11

Stadtplanungsamt
Duisburg

Arbeitszeiten:
Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr

Aktenzeichen: (bei Antworten bitte angeben)

4100 Duisburg
Stadthaus

IX - 61		Stadtplanungsamt	
A V	EING: 12. OKT. 1973		
61-1	I II III		
61-2	I II III IV FL EG TV		
61-3	I II III IV		

5 - 125.112 (Duisburg 503)

1. Kopie 61-1 - H. V. LITZ - abh.

2. 61-2/IV, zur Prüfung!

KOPF BEHALTEN B.E. IN DER
LEIT LÄNGER BEHALTEN!

Betr.: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 503 - Wanheimerort - Buchholz -

Bezug: Dertiger Bericht vom 10.7.1973; Az.: 61-2 Da

- Anl.: 2 Hefte Verfahrensunterlagen mit Begründung und Bebauungsplan-Entwurf (jeweils 4 Blatt) - 1. u. 2. Ausfertigung -
- 12 ganz bzw. teilweise aufzuhobende Bebauungspläne, davon 2 in Hausakten - 1. u. 2. Ausfertigung - (13 Blatt in Rolle)

Den mir mit o.a. Bericht vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf sende ich anliegend mit allen zugehörigen Unterlagen wieder zurück. Die in meinem Hause durchgeführte Prüfung hat ergeben, daß z.Zt. über die Genehmigungsfähigkeit aus folgenden Gründen noch nicht entschieden werden kann. Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 503 sieht u.a. die Festsetzung von WR- bzw. WA-Gebieten in unmittelbarer Nähe zur stark frequentierten Düsseldorffer Straße (B 8) zur Wedauer Straße (Hauptstraße) und zur Stadtbahn vor, die teilweise in den angesprochenen Bereichen auf einen Damm verläuft, so z.B. angrenzend an das geplante WA-Gebiet mit min. VII u. max. XII-Vollgeschossen an der Einmündung der verlegten Wedauer- u. Düsseldorffer Straße sowie anschließend an das WR-Gebiet südlich angrenzend an die verlegte Wedauer Straße und westlich der Passauer Straße.

Beim geplanten WR-Gebiet zwischen der Passauer Straße und der Stadtbahn würde durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze ein Heranrücken der Bebauung bis auf einen Abstand von nur 4,- m bis an den Balkörper der Stadtbahn ermöglicht. Die gleiche Situation mit teilweise noch geringeren Abständen liegt beim geplanten WA-Gebiet mit zwingend vorgeschriebenen IV Vollgeschossen zwischen der Düsseldorffer Straße (B 8

der der Stadtbahn vor. Bezüglich der vorgenannten Feststellungen bestehen keine der zu erwartenden Lärmschutzbemühungen im Hinblick auf die Planungsgrundsätze des § 1 (4) Satz 1 BBauG - Sicherung und Gesundheit der Bevölkerung - erhebliche Bedenken, auf die ich bereits in meiner Verfügung vom 11.1.1971 - o.a. Az. - nachdrücklich hingewiesen habe. Ich verweise in diesem Zusammenhang ferner auf den Runderlaß des Innenministers vom 18.11.1971 - V C 2 - 0.310-900/71 - betr. "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau."

Keine vorgenannten Bedenken können nur ausgeräumt werden, wenn durch die Vorlage eines Schallschutzgutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß die in der Norm DIN 18005 - Tabelle 4 - aufgeführten Grenzwerte für den Planungsrichtpegel der geplanten Baugelände eingehalten werden können.

② In Zuge der hier durchgeführten Prüfung wurden darüber hinaus noch folgende Mängel festgestellt, die - wie bereits mit Ihrem Herrn van Litt vorab telefonisch besprochen - eine Änderung des Satzungsbeschlusses bedingen.

Entgegen der dortigen Auffassung wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 412 durch den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 503 nicht berührt. Einer teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 412 - wie im Satzungsbeschluß vom 14.5.1973 beschlossen - bedarf es daher nicht. Der gleichfalls im vorgenannten Satzungsbeschluß zur teilweisen Aufhebung vorgesehene Fluchtlinienplan vom 2.8.1902 für die Hitzestraße ist bereits gänzlich im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 573 aufgehoben worden. Der vorgenannte Fluchtlinienplan ist aus diesem Grunde von Ihnen auch bereits vollständig gekreuzt worden!

Es wurde ferner festgestellt, daß nicht - wie im Satzungsbeschluß aufgeführt - der Bebauungsplan (Durchführungsplan) Nr. 8 einer teilweisen Aufhebung bedarf, sondern vielmehr der Bebauungsplan (Durchführungsplan) Nr. 8 b.

Abschließend weise ich noch auf folgendes hin:

Die Beschränkung der Auslegungszeit des Bebauungsplan-Entwurfes

Handwritten note:
Die Strafe ist im Antrag
als Nebensache angegeben!

gemäß § 2 (6) BBauG auf wesentlichlich 30 Stunden wird für rechtlich problematisch angesehen. Auf die am 28. Aug. 1973 in meinem Hause stattgefundenen Besprechung mit den Leitern der Planungsämter der Kreise, Städte und Gemeinden meines Zuständigkeitsbereiches wird hingewiesen. Eine entsprechende Rundverfügung ist in Vorbereitung.

Die in § 11 Satz 3 i. Verb. mit § 6 (4) Satz 1 BBauG genannte Genehmigungstrist beginnt erst bei Neuvorlage des i. S. dieser Verfügung überarbeiteten und ergänzten Antrages auf Genehmigung zu laufen.

3

Bei der Neuvorlage des Antrages auf Genehmigung bitte ich in Ihrem Bericht darzulegen, aufgrund welcher Rechtsgrundlage die bereits durchgeführte Verlegung der Wedauer Straße erfolgte.

In Auftrage:

