

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom ~~15.09.1988~~ A.Z. 35.2.12.02 (Dui 677 I)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 677 I - Röttgersbach - für den Bereich zwischen Obere Holtener Straße, Coburger Straße, Westgrenze des Flurstücks Nr. 67 der Flur 113 in der Gemarkung Hamborn, Südgrenze der Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 16, Nordgrenze des Flurstücks Nr. 18 der Flur 15 in der Gemarkung Hamborn und der Ardesstraße.

1. Allgemeines

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

2.31 Fachpläne

2.311 Schulentwicklungsplan

2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

2.313 Kindergartenbedarfsplan

2.4 Flächennutzungsplanung

3. Bürgerbeteiligung

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der
Bauleitplanung

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

4.2 Bebauung

4.3 Grünfläche

4.31 Baumbestand

4.32 Kinderspielplätze

4.4 Fläche für die Landwirtschaft

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf

4.6 Öffentliche Grünfläche

4.7 Abwägung

4.71 Bebauung der Flächen oder ökologischer Erhalt

4.72 Abstände nach dem Abstandserlaß

5. Verkehr

5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

5.2 Innere Erschließung

5.3 Parken

5.4 Private Stellplätze

5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

8. Soziale Infrastruktur

9. Alternativen

10. Immissionen

10.1 Verkehrsimmissionen

10.2 Schadstoffbelastung

10.3 Immissionen aus privaten Feuerungsanlagen

* 10.4 Geruchsimmissionen

11. Ver- und Entsorgung

12. Altablagerungen - Altstandorte

13. Bodenordnende Maßnahmen

14. Bergbau

15. Sonstiges

16. Kosten

1. Allgemeines

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, den Wünschen aus der Bevölkerung nach Eigentumbildung bei geringen Grundstücksgrößen und einer vertretbaren Bebauungsdichte nachzukommen.

Beiderseits der Coburger Straße sollen ca. 125 Einfamilienhäuser als Doppel- sowie als Reihenhäuser errichtet werden.

Entlang der Obere Holtener Straße sind 2- bis 3-geschossige Gebäude für den Mietwohnungsbau sowie im Anschluß an das kath. Kirchenzentrum St. Hildegard Altenwohnungen vorgesehen.

Die Neubebauung dieses Gebietes fügt sich in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein.

Gleichzeitig wird eine Anpassung der im Plangebiet gelegenen Baugebiete an die Baunutzungsverordnung vorgenommen.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf MBl NW 1986, S. 1172, gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich.

Das nördlich angrenzende Gebiet ist im GEP als Agrarbereich mit der zusätzlichen Funktion "Erholungsberèich" dargestellt. Es ist durch Ausweisung im Verbandsbebauungsplan des KVR "Vünnbach" als Fläche für die Landwirtschaft gesichert und gehört zur Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 16. Dies gilt auch für den nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes selbst.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

~~Gemäß § 1 (4) Bundesbaugesetz (BBauG) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.~~

*

Der Bebauungsplan Nr. 677 I wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um 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 2187/4).

Spezielle Ziele sind für das Bebauungsplangebiet 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 für die Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wurde am 27.10.1980 vom Rat der Stadt beschlossen (DS 1545/2). Danach ist der Raum Hamborn als SSP mit den Kernbereichen Marxloh, Alt-Hamborn und Neumühl ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet gehört zum zugeordneten Siedlungsbereich des SSP Hamborn. Als Hauptentwicklungsziel ist für den Bebauungsplan zu nennen:

Wohnneubau zur Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches.

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der gemeindlichen Entwicklungsplanung.

2.31 Fachpläne

2.311 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.

2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

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

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 677 I gehört nach dem Kinderspielplatz-Bedarfsplan zum Bereich 2103 - Röttgersbach -. In diesem Spielplatzbereich besteht ein Fehlbedarf an öffentlichen Spielflächen von 2.113 m² (siehe hierzu unter 4.32 der Begründung).

2.313 Kindergartenbedarfsplan

Der Kindergartenbedarfsplan wurde am 22.03.1982 vom Rat der Stadt beschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Fläche für den Gemeinbedarf (kath. Gemeindezentrum) ein Kindergarten mit allen dazugehörenden Einrichtungen.

2.4 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 677 I wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Die im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Bürgerbeteiligung

3.1 Bericht über die Beteiligung der Bürger

Die Unterrichtung der Bürger über diesen Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 2 a (2) BBauG - zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen - wurde am 8. Juni 1983 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Hamborn durchgeführt. Etwa 34 Bürger nahmen an dieser Veranstaltung teil. Eine Niederschrift über diese Unterrichtung und Erörterung ist als / Anlage beigefügt.

3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Zu den Vorstellungen und Wünschen der Bürger, die während der Erörterung nicht abschließend behandelt werden konnten und zu denen eine Prüfung zugesagt wurde,

1. Abpflanzung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche als Schallschutz gegen die Geräuschmissionen der Ruhrchemie.
2. Passiver Schallschutz an den Gebäuden, die im Einflußbereich der Geräuschmissionen der Ruhrchemie liegen.
3. Anlegung eines Radweges in der Obere Holtener Straße.
4. Änderung der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil der Gebäude Ardesstraße 63 - 67 (gemäß Schreiben des Herrn Dr. med. Poll vom 08.06.1983).
5. Aufhebung des geplanten Fußweges entlang der nördlichen Plan-
gebietsgrenze (gemäß Schreiben des Herrn Oberscheidt vom 10.06.1983).
6. Festsetzung einer Fläche für Altenwohnungen im Nahbereich der Kath. Kirche (gemäß mündlicher Antragstellung von Herrn Pfarrer Reinders vom 20.07.1983).

wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.

An der Nordseite des Plangebietes entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Grünverbindung) - ausgewiesen, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird.
(siehe hierzu unter 4.6 öffentliche Grünfläche).

Zu 2.

Festsetzungen hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen werden im textlichen Teil des Bebauungsplanes vorgenommen.

Zu 3.

Durch eine veränderte Aufteilung des Straßenquerschnitts ist beidseitig der Obere Holtener Straße die Einrichtung eines kombinierten Geh- und Radweges vorgesehen.

Die geplanten Straßenbegrenzungslinien der Obere-Holtener Straße bleiben dabei unverändert.

Zu 4.

Dem Wunsch nach Änderung der überbaubaren Fläche wurde in vollem Umfang entsprochen.

Zu 5.

Der geplante öffentliche Fußweg wird aufgegeben und als öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Grünverbindung) - ausgewiesen in der eine Wegeverbindung vom Mattlerbusch kommend über Ardeshof in südöstlicher Richtung weitergeführt werden soll.

Das Schreiben vom 10.06.1986 hat sich zwischenzeitlich dahingehend erledigt, da Herr Oberscheidt sich mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit Rad- und Wanderweg einverstanden erklärt hat.

Zu 6.

Im Anschluß an die bereits vorhandenen Gebäude der Kath. Kirche ist im überarbeiteten Entwurf die Möglichkeit zur Schaffung von Altenwohnungen gegeben. Hierzu ist ein Grundstückstausch zwischen den Grundstückseigentümern erforderlich. Die Planung wurde mit den Betroffenen abgestimmt.

4. Zieldefinition

4.1 Situationsbeschreibung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden des Stadtgebietes im Ortsteil Röttgersbach und ist im Bebauungsplan Nr. 677 (rechtsverbindlich seit 10.12.1974) als WR-Gebiet festgesetzt.

Die Umgebung des Planbereiches wird im Osten, Süden und Westen durch Wohnsiedlungsbereiche charakterisiert. Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet selbst ist bis auf einige eingeschossige Wohngebäude an der Ardesstraße sowie die Gebäude des kath. Kirchenzentrums St. Hildegard un bebaut.

4.2 Bebauung

* Der Bebauungsplan-~~Entwurf~~ sieht beiderseits der Coburger Straße eine 2-geschossige Einfamilienhausbebauung vor, die als Doppelhäuser sowie als Reihenhäuser errichtet werden sollen. An der Nordseite der Obere Holtener Straße und der Ardesstraße sind 2- bis 3-geschossige Gebäude für den Mietwohnungsbau vorgesehen. Im westlichen Bereich im Anschluß an das kath. Kirchenzentrum sollen in 2 Baublöcken ca. 70 Altenwohnungen geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem Zuwachs von ca. 164 Wohnungseinheiten als Miet- bzw. Eigentumswohnungen sowie ca. 125 Wohnungseinheiten als Einfamilienhausmaßnahmen zu rechnen. Gesamtzuwachs ca. 360 Wohnungseinheiten. Die vorgesehene Bebauung entspricht in Art und Umfang den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich.

Abbrüche von Wohngebäuden sind aufgrund anderer Ausweisungen oder Anschnitte durch Straßenbegrenzungslinien nicht vorgesehen.

Nebenanlagen sind auf den Hausgrundstücken nicht zulässig, da hierdurch sichergestellt werden soll, daß

- a) die Hausgärten in ihrer Eigenart erhalten bleiben und
- b) wegen der geringen Grundstücksgrößen nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden sollen.

Nötige Garagen und Stellplätze bleiben hiervon unberührt.

*

4.3 Grünfläche

4.31 Baumbestand

Die im nordöstlichen Bereich vorhandenen Bäume sind, soweit sie unter die Baumsatzung fallen, im Plan als schützens- und erhaltenswerter Bestand festgesetzt.

*

Bei Durchführung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauung kann erst dann eine Genehmigung erteilt werden, wenn eine ausreichende Entwässerung nach der Sanierung bzw. Neubau des Abwassersammlers gesichert ist.

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile innerhalb des Einfamilienhausbereiches sind, soweit sie nicht für hausgärtnerische Zwecke genutzt werden, einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu überstellen, damit das regionale Kleinklima verbessert wird.

Die Freiflächen im Bereich des Mietwohnungsbaus sind bis auf die nötigen Wege und Freisitze ebenfalls einzugrünen.

Die Außenwände der Garagen und freistehende Mauern sollen nach Möglichkeit mit rankenden Gewächsen bepflanzt werden.

4.32 Kinderspielplätze

Der im Kinderspielplatz-Bedarfsplan dargestellte Spielplatz-Fehlbedarf von ca. 2.113 m² für den Bereich Röttgersbach soll durch großflächige Anlagen an zentralen Stellen abgedeckt werden. Auf den angrenzenden unbebauten Wohnbauflächen südlich der Obere Holtener Straße soll bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein großflächiger Kinderspielplatz ausgewiesen werden. Im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes werden Klein-Spielplätze im Bereich des Mietwohnungsbaus erstellt. Großflächige Kinderspielplätze sind in zumutbarer Entfernung im Bereich Kaiser-Friedrich-Straße/Ardesstraße sowie an der Straße Am Kreyenbergshof vorhanden.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes schließt die Gemeinschaftshauptschule "Anne Frank" an, deren Schulhof während der unterrichtsfreien Zeit gemäß Beschluß des Rats der Stadt vom 19.06.1972 als Kinderspielplatz zur Verfügung steht. Hier sind Kinderspielmöglichkeiten im Sinne des Spielbereichs B des Runderlasses des Innenministers vom 31.07.1974 gegeben.

4.4 Fläche für die Landwirtschaft

Die Fläche für die Landwirtschaft im nordöstlichen Planbereich an der Ardesstraße wird von einem Gartenbaubetrieb genutzt. Diese Fläche wird gleichzeitig im Verbandsgrünflächenverzeichnis als Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 16 geführt und ist im Plan nachrichtlich übernommen.

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das kath. Kirchenzentrum St. Hildegard mit den dazugehörigen Einrichtungen wie Kindergarten, Jugendzentrum und Gemeindesaal, das mit der angrenzenden Gemeinschaftshauptschule "Anne Frank" in einem funktionalen Zusammenhang steht.

4.6 Öffentliche Grünfläche

An der Nordseite des Plangebietes entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine Fläche als öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Grünverbindung) - ausgewiesen, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird, um hier eine optische Trennung zwischen der Wohnbebauung und der freien Landschaft zu erzielen. Innerhalb dieser Grünfläche wird ein Rad- und Wanderweg integriert, der von Mattlerbusch kommend in südöstlicher Richtung weitergeführt und an den überörtlichen Wanderweg angeschlossen wird.

4.7 Abwägung

4.71 Bebauung der Flächen innerhalb des Planbereiches oder deren ökologischer Erhalt

Im Rahmen der in § 1(6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wurde dem städtebaulichen Ziel, hier eine der Landschaft angepaßte Wohnbebauung auszuweisen der Vorrang gegenüber dem ökologischen Erhalt dieser Flächen gegeben, da

- die Stadt Duisburg als Oberzentrum für den Bereich Niederrhein z. Zt. einen erheblichen Einwohnerverlust durch Abwanderung hat.
Im Grenzbereich der umliegenden Region stellen die Gemeinden ein großes Angebot an Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung, wie er von der fortziehenden Bevölkerung gewünscht wird. Die Abwanderungsbewegung in die Region und der damit verbundene Einnahmeverlust bei gleichbleibenden bzw. wachsenden Aufgabeln hält an. Diesem Trend soll zur Stärkung der oberzentralen Funktion entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung entgegen gewirkt werden. Das Angebot muß den im Umland verfügbaren Wohnformen weitgehend entsprechen;
- das Plangebiet bereits im Bebauungsplan Nr. 677 als WR-Gebiet ausgewiesen ist;
- für die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen ein dringendes öffentliches Interesse besteht. Im Plangebiet besteht die Möglichkeit alsbald ca. 125 WE's in Einfamilienhäusern und 164 WE's im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau zu errichten um dem Abwanderungstrend entgegenzuwirken;
- durch die anzusiedelnde Mantelbevölkerung die vorhandene Infrastruktur des Ortsteils Röttgersbach weiter gestützt wird;
- * - die Aufhebung der bisher zulässigen Nutzung als Wohnbaufläche zu finanziellen Folgen für die Stadt führen würde.
- ~~- die hier tätige Landwirtschaft auf Pachtflächen durchgeführt wird und die Pachtverträge kurzfristig kündbar sind;~~
- der vorhandene Baumbestand und die Hecken weitgehend erhalten bleiben und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind. Die am Nordrand des Planbereiches verlaufende öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Grünverbindung) - soll zu den weiterhin als landwirtschaftlich genutzten Flächen mit heimischen Gehölzen abgepflanzt werden.
- eine Versiegelung des Geländes weitgehend dadurch vermieden wird, daß hier eine aufgelockerte Bebauung vorgenommen und durch Bepflanzung und Eingrünung der Hausgärten der verlorene Grünanteil weitgehend ausgeglichen und eine neue Fauna und Flora sich entwickeln kann;
- nach dem Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung NW - LÖHF - in diesem Bereich kein schutzwürdiger Biotop ausgewiesen ist;
- * ~~- dieses Gebiet nicht zum Geltungsbereich des Landschaftsplanes gehört.~~

4.72 Abstände nach Abstandserlaß (MAGS vom 09.07.1982)

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 900 m, befindet sich die Werksanlage der Ruhrchemie mit mehr als 10 Produktionsstätten. Nach dem Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 soll der Abstand zwischen Industrie- und Wohnbaufläche 1.500 m betragen.

Im Rahmen der im § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wurde dem städtebaulichen Ziel, den gesamten Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche auszuweisen, der Vorrang gegenüber einer strikten Einhaltung der erforderlichen Abstände zwischen Industrie- und Wohnbauflächen gegeben, da

- *¹ - diese Problemzonen "Gemengelage" im gesamten Stadtgebiet in Nähe der Werke auftreten ~~und bei gegenseitiger Rücksichtnahme hingenommen werden müssen;~~
- für den Bereich dieses Bebauungsplanes ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zugrunde liegt, der hier eine VI - VII-geschossige Wohnbebauung vorsah, die jetzt als 2-geschossige Einfamilienhaus- bzw. bis 3-geschossige Miethausbebauung geplant ist;
- * - nach der Lärmkarte Duisburg die Lärmimmissionen im Plangebiet in der Tages- sowie der Nachtzeit als günstig zu beurteilen sind; (Siehe auch Seite 10 a)
- die Immissionsmessungen Werte aufweisen, die unter den Immissionsgrenzwerten liegen, so daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet ist;
- * - die "Ruhrchemie" nordöstlich des Plangebietes liegt, so daß evtl. Belästigungen durch Geruchsstoffe nur bei nordöstlicher Windrichtung auftreten. Durch ein olfaktometrisches Gutachten ~~soll der Wirkungsgrad dieser Belästigung festgestellt werden. Die gutachtliche Äußerung wird zu einem späteren Zeitpunkt (noch vor dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt) in die Begründung einfließen.~~

*² 5. Verkehr

5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

Das Plangebiet wird von der Obere Holtener Straße über die Kaiser-Friedrich-Straße (L 287) und über die L 66 an das örtliche Hauptverkehrsnetz und an das Fernstraßennetz angebunden.

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Obere Holtener Straße. Sie ist von Norden kommend bis zur Waldecker Straße bereits ausgebaut.

Aufgrund von Wünschen und Vorstellungen, die während der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung vorgebracht wurden, ist der ursprünglich geplante Straßenquerschnitt der Obere Holterer Straße dahingehend verändert worden, daß beidseitig kombinierte Geh- und Radwege vorgesehen sind.

*¹ + *² Siehe Seite 10 a

*1

unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme dann hinzunehmen sind, wenn keine Gesundheitsgefahren bestehen.

*2

Ergebnis:

siehe Seite 10 b

Das geplante Wohngebiet liegt 800 bis 900 m von den Betriebsanlagen der Ruhrchemie AG entfernt. ~~Nach Schallpegelmessungen ist davon auszugehen, daß die von der Ruhrchemie nachts verursachten Lärmimmissionen im Bebauungsplangebiet 40 dB (A) nicht überschreiten.~~

Während der Tageszeit werden die Betriebsgeräusche vom allgemeinen Verkehrslärm überdeckt. In den Nachtstunden können die Geräusche hörbar sein; sie liegen jedoch unter den Richtpegeln der Vornorm DIN 18 005.

In dem nördlich des Plangebietes gelegenen Chemie-Werk. (Ruhrchemie) werden unter anderem Kunststoffe, organische Chemikalien und Düngemittel hergestellt, bei deren Produktion Geruchsemissionen entstehen.

Zur Abschätzung des von diesem Werk ausgehenden Geruchsstoffstromes wurde für einen längerfristigen Zeitraum ein Gutachten mit 2 Rechnungsgängen vom TÜV-Essen erstellt.

Dabei wurden mehrere Probandenbegehungen in Lee der zu untersuchenden Anlage durchgeführt und an verschiedenen Orten innerhalb der Geruchsfahne die Wahrnehmungshäufigkeiten der anlagenspezifischen Gerüche ermittelt, die Windrichtung und -geschwindigkeit in einer Höhe von 10 m über Flur gemessen und mit Hilfe von Ausbreitungsberechnungen iterativ der Geruchsstrom ermittelt.

Nach dem Ergebnis dieser Untersuchung können deutliche Gerüche von 3 oder mehr Geruchseinheiten (GE) m³ im östlichen und nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes in mehr als 5 % der Jahresstunden dann auftreten, wenn bei den olfaktometrischen Ermittlungen eine Geruchseinwirkung ab 3 min als volle Stunde gewertet wird.

Wird dagegen die im 2. Rechnungsmodell angewandte Geruchseinwirkung ab 6 min als volle Stunde gewertet, dann sind im gesamten Bebauungsplan-Gebiet in weniger als 5 % der Jahresstunden deutliche Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Diese Aussage wird durch die Ergebnisse der Pegelmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz (LIS) unterstützt, die das Plangebiet im Verhältnis zu anderen Wohngebieten im Duisburger Norden als sehr günstig einstufen.

Auch nach den Ergebnissen des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet-West 1. Fortschreibung Nr. 3.3.1.6 und Karte 3.3/2 ist die Geruchsbelastung hier im Vergleich zu anderen Wohngebieten ebenfalls als sehr günstig zu beurteilen. Die Grenzwerte der TA-Luft werden deutlich unterschritten.

Nach dem TÜV-Gutachten liegen die Geruchsemissionen in einem Grenzbereich. Je nach vorgegebenen Kriterien - die naturgemäß sehr schwierig zu definieren und deshalb noch nicht verbindlich festgelegt worden sind - kann die derzeitige Geruchsmission als geringfügig, d.h. unbedenklich eingestuft werden.

Da es in industriellen Ballungsräumen und verkehrsbelasteten Gebieten eine geruchsfreie Luft praktisch nicht gibt, kann man im allgemeinen nur von einer mehr oder weniger starken Belastung ausgehen.

Desweiteren ist darauf hinzuweisen, daß nach der TA Luft 1986 an den vorhandenen Anlagen Maßnahmen zur Minderung von Geruchsemissionen innerhalb bestimmter Fristen durchzuführen sind. Derartige Maßnahmen wurden eingeleitet, sodaß davon ausgegangen werden kann, daß sich bis zur Fertigstellung der Wohnungen im Bebauungsplangebiet aufgrund derartiger Maßnahmen die Geruchsimmissionen noch verringern.

Die jetzt noch eventuell kurzzeitigen Geruchsbelästigungen sind in der Problemzone "Ballungszone Ruhrgebiet" zumutbar und werden durch andere positive Auswirkungen der Bauleitplanung aufgewogen.

Auf der Grundlage der vorgenannten Sachlage wurde im Rahmen der im § 1 (5) (6) BauGB gebotenen Abwägung dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet eine 2-3-geschossige Wohnbebauung auszuweisen, der Vorrang gegeben.

Der von der Ruhrchemie verursachte Schallpegel beträgt im Bebauungsplangebiet bei derzeitiger freier Schallausbreitung 43 dB (A) in der Nachtzeit.

Abwägung

Die jetzt vorliegenden Meßergebnisse in Höhe von 43 dB (A) sind in der Umgebung des Werkes im freien Gelände bei ungehinderter Schallausbreitung ermittelt worden. Aus diesem Grunde soll die in der Begründung zum Bebauungsplan gemachte Angabe von 40 dB (A) geändert werden.

Hierbei ist davon auszugehen, daß nach einer Bebauung innerhalb des Planbereiches durch Schallabschattung (Gebäude) und Bepflanzungen der Hausgärten, die von der Ruhrchemie verursachten Immissionen soweit gemindert werden, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden.

Aus diesem Grunde kann hier trotz der geänderten Meßwerte die vorgesehene Wohnbebauung durchgeführt werden.

Die vorhandene Ardesstraße verbleibt in ihrer jetzigen Lage, eine Verkehrsbeschränkung für die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

5.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung soll durch die verkehrliche Planung eine Verkehrsberuhigung erreicht und eine schrittweise Realisierbarkeit des Ausbaus ermöglicht werden.

Nördlich der geplanten Coburger Straße war vor der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung teilweise eine verdichtete Bebauung durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau vorgesehen. In diesem Bereich sollte die Coburger Straße daher aufgrund der zu erwartenden Belastung auf ca. 210 m Länge von der Ardesstraße aus im Separationsprinzip ausgebaut werden. Diese verdichtete Bebauung wird nun durch eine Einfamilienhausbebauung ersetzt, so daß sich nunmehr eine geringere Anzahl von Wohnungseinheiten ergibt. Die geplante Coburger Straße soll auf ihrer gesamten Länge von der Ardesstraße aus bis zur südöstlichen Ecke des Schulgrundstückes als Mischfläche in einer Breite von 6,0 m ausgebaut werden.

Um für den Geh- und Radverkehr eine günstige Verbindung von der vorhandenen geplanten Wohnbebauung zur Schule und zum kath. Gemeindezentrum zu ermöglichen, soll in der Verlängerung der geplanten Coburger Straße bis zum bereits ausgebauten Straßenabschnitt ein 3,5 m breiter Geh- und Radweg angelegt werden.

Der nordöstliche Einfamilienhausbereich soll über eine 6,0 m breite Schleifenstraße von der Coburger Straße aus erschlossen werden. Zwischen der Coburger Straße und der Obere Holtener Straße sowie der Ardesstraße sind 6,0 m breite Anliegerstraßen als Mischfläche geplant. Durch die abgeknickten Führungen der Mischflächen mit der Anlage von Parkständen und Anpflanzung von Bäumen soll eine verhaltene Fahrweise im Hinblick auf die allgemein angestrebte Verkehrsberuhigung innerhalb der Wohnbebauung erzielt werden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes war ursprünglich ein kombinierter Geh- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Dieser Weg wird jetzt als Rad- und Wanderweg innerhalb der Grünfläche geführt. (Siehe hierzu unter 4.6 öffentliche Grünfläche.)

Die übrige Bebauung soll über private Wohnwege erschlossen werden.

5.3 Parken

Für das Wohngebiet mit ca. 290 Wohnungseinheiten sind ca. 75 Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen, so daß neben den erforderlichen privaten Stellplätzen für je 4 WE ein öffentlicher Parkplatz vorhanden ist. Damit ist eine Deckung des Parkbedarfs für Besucher und Lieferanten gewährleistet. Die Parkflächen sind über den gesamten Planungsbereich verteilt. Die Längsparkstreifen an der Obere Holtener Straße und Ardesstraße werden mit großkronigen Bäumen bepflanzt.

5.4 Private Stellplätze

Die Gemeinschaftsgaragen im Bereich des Mietwohnungsbaus gehören zu den Baublöcken, in denen sie liegen. Um die Garagen optisch niedriger erscheinen zu lassen, sollen sie um 1,0 m unter die Geländeoberkante abgesenkt und die Außenwände mit rankenden Gewächsen besetzt werden. Die Gemeinschaftsstellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen.

Für den Baublock an der Ardesstraße/Coburger Straße sind Tiefgaragen vorgesehen, die mindestens 0,50 m mit Erdreich abzudecken und einzugrünen sind.

Im Einfamilienhaus-Bereich sind die Einstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

5.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich wird von der Buslinie 910 (Bahnhof Meiderich-Süd-Hamborn-Marxloh-Hagenshof) mit den Haltestellen Hülskathstraße, Klapheck und Adamstraße sowie der Buslinie 935 (Oberhausen/Sterkrade-Hamborn-Oberhausen Hbf.-Obermeiderich-Meiderich-Süd Bhf.) mit den Haltestellen Klapheck und Adamstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

Nach Fertigstellung der Obere Holtener Straße soll die Linienführung der Buslinie 910 über diesen neuen Straßenabschnitt geführt werden. Die Haltestelle "Klapheck" soll durch die neue Haltestelle "Ardesstraße" ersetzt werden.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Angleichung der Garagenaußenwände an die Hausfassaden
- b) der straßenseitigen Einfriedungen
- c) der Einfriedungen an Nachbargrenzen
- d) der Eingrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksteile
- e) der Überstellung der Parkplätze mit Bäumen
- f) der Abgrabungen in den überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen

wurden erforderlich, da

zu a)

- aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine Angleichung der Garagenaußenwände an die Hausfassade angestrebt wird;

zu b)

- die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen eingegrünt werden sollen;

zu c)

- durch die Festsetzung der Zaunhöhen und des Materials die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden sollen;

zu d) und e)

- durch den Baumbestand die Parkplätze verdeckt und durch Anpflanzungen weiterer Bäume das Kleinklima günstig beeinflusst werden soll;

zu f)

- hierdurch eine einheitliche Höhenentwicklung in den Hausbereichen gewährleistet ist und die Nutzung der Kellergeschosse als Wohnfläche ausgeschlossen wird.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden Menschen sind nicht gegeben.

- * ~~Grundsätze für soziale~~ Maßnahmen nach § ^{180 BauGB} ~~13 a (1) BBauG~~ sind daher nicht erforderlich.

8. Soziale Infrastruktur

Es sind in der näheren Umgebung alle Infrastruktureinrichtungen, wie kirchliches Gemeinde- und Schulzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in ausreichendem Maße vorhanden.

9. Alternativen

Alternativ-Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der Zielsetzung nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

10. Immissionen

10.1 Verkehrsimmissionen (Schallschutz)

- * ~~Das geplante Wohngebiet liegt in einem sehr ruhigen Bereich von Duisburg. Tagsüber sind ca. 50 dB(A) gemessen worden. In der Nachtzeit reduziert sich der Mittelungspegel auf etwa 40 bis 45 dB(A).~~

Am Meßpunkt Ardesstraße 63 sind vor den Gebäuden 53.4 dB(A) und hinter dem Gebäude 49.4 dB(A) tagsüber gemessen worden.

Die Höhe der Mittelungspegel wurde durch die entfernt liegende Kaiser-Friedrich-Straße und Kurfürstenstraße beeinflusst.

In einer Entfernung zur Oberen Holtener Straße Haus Nr. 83 von ca. 8,5 m von Fahrbahnachse liegt der Mittelungspegel am Tag bei 65 dB(A). Nachts verringert sich der Geräuschpegel um etwa 9 bis 10 dB(A).

- * Nach ~~Vornorm~~ DIN 18005, ^{Teil 1, Mai 1987} ~~Blatt 1, April 1976~~ "Schallschutz im Städtebau", soll der Planungsrichtpegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in Wohngebieten möglichst nicht überschritten werden.

Erreicht der Mittelungspegel in der Nachtzeit 50 dB(A) vor dem Gebäude, so sind Maßnahmen zum Schutz der Schlafruhe erforderlich.

Durch die geplante Bebauung mit etwa 290 Wohneinheiten wird ein neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen, der naturgemäß Verkehrslärm erzeugt.

Bei einem zu erwartenden Mittelungspegel von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts für die zur Obere Holtener Straße weisenden Fensterfronten der III-geschossigen Wohngebäude sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

Der "zumutbare" Innengeräuschpegel für Wohnräume beträgt 30 - 35 dB(A) nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe September 1983.

In Schlafräumen sollte der Mittelungspegel 25 bis 30 dB(A) nicht überschreiten.

Um diese Werte erreichen zu können, ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 (Mindestanforderung) für die zur Obere Holtener Straße weisenden Fensterfronten erforderlich.

Fenster der Schallschutzklasse 2 sind u. a. Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und einem Fensterglas mit einer Stärke von mindestens 2,8 mm.

Nicht schutzbedürftig sind Badezimmer, Toiletten, Flure und Treppenhäuser.

Die Anordnung von aktiven Schutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen stehen außer Verhältnis zum angestrebten Zweck und sind auch aus städtebaulichen Erwägungen nicht vertretbar.

10.2 Schadstoffbelastung

Soweit die TA-Luft Grenzwerte für Schadstoffe festgelegt hat, liegen diesbezüglich Überschreitungen für den Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

~~* Inwieweit durch Geruchsstoffe Belästigungen verursacht werden können, wird noch geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung wird vor dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt in die Begründung eingefügt.~~

10.3 Immissionen aus privaten Feuerungsanlagen

Aus Umweltschutzgründen sollten in dem Bereich des Bebauungsplanes emittierende Feuerungsanlagen vermieden werden und durch leitungsgebundene Feuerungsträger erfolgen.

*1

11. Ver- und Entsorgung

Die Standorte der Trafo-Stationen werden nach Absprache der Versorgungsträger mit den jeweiligen Grundstückseigentümern festgelegt und in den Planentwurf übernommen. Die Hauptversorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt.

Die Abwässer der Bau- und Verkehrsflächen werden über die bestehende und die noch zu vergrößernde Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

*2

*1 + *2 siehe Seite 14 a

*¹ 10.4 Geruchsimmissionen

Der RWTÜV Essen hat die vorhandene Geruchsituation - soweit sie von der Ruhrchemie verursacht wird - olfaktometrisch untersucht. (siehe hierzu unter Abwägung 4.73)

*² Bei Durchführung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauung kann erst dann eine Genehmigung erteilt werden, wenn eine ausreichende Entwässerung nach der Sanierung bzw. Neubau des Abwassersammlers gesichert ist.

Das anfallende Regenwasser von Parkplatzflächen und Terrassen ist nach Möglichkeit auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Fußwege sind mit durchlässigem Material abzudecken. Bachläufe und Drängungen sind ebenfalls nicht an die Kanalisation anzuschließen.

Da die Vorflut für den Bebauungsplanbereich, der Abwassersammler in der Adam- und Holtener Straße völlig ausgelastet ist und keine zusätzlichen Wassermengen mehr aufnehmen kann, ist die ordnungsgemäße Entsorgung nur durch die Erneuerung bzw. Vergrößerung des Abwassersammlers möglich.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Deichschutzräumen. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen und Gewässer werden nicht berührt. Abgrabungen sind weder vorhanden noch geplant. Trinkwassernotbrunnen und Grundwassermeßstellen sind nicht vorhanden.

Die Bewohner der geplanten Häuser, die über einen privaten Wohnweg erschlossen werden sollen, müssen die Verpflichtung eingehen, ihre Müllgefäße am Abfuhrtag bis an die öffentliche Straße zu transportieren.

12. Altablagerungen - Altstandorte

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichenden Meßtischblätter (Deutsche Grundkarten im Maßstab 1 : 25.000) sowie diverser Luftbildaufnahmen ist mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten im vorliegenden Bebauungsbereich nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang gilt folgender 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 sollte der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - rechtzeitig informiert werden.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Bergbau

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und ist in der Anlage zum LEP V. Entwurf als "abbauwürdige Steinkohlenlagerstätte" ausgewiesen. Die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus sind zu beachten. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.

15. Sonstiges

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 unmittelbar dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

16. Kosten

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

| | |
|---|-----------------|
| A) Grunderwerb | 125.000,-- DM |
| Straßenbau | 1.690.000,-- DM |
| Verkehrslenkung | 11.200,-- DM |
| Kanalbau | |
| a) Innerhalb des Plangebietes | 1.200.000,-- DM |
| b) Erneuerung des Hauptsammlers | 1.100.000,-- DM |
| Grünanlage incl. Rad- und Fußweg | 165.000,-- DM |
| | <hr/> |
| | 4.291.200,-- DM |
| | |
| B) Rückeinnahmen | |
| Anliegerkosten | 1.336.000,-- DM |
| 90 % aus der Förderung des kommunalen Radwegebaus | 148.500,-- DM |

16.2 Verwirklichung

Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 16.1 dargestellt sind, sind nachstehende Maßnahmen alsbald zur Verwirklichung vorgesehen:

* Ausbau der öffentlichen Grünfläche 165.000,-- DM

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

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 677 I - Röttgersbach -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 09. November 1987



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung


Gersch
Beigeordneter



Die geänderte Absichtsbegründung und die Übernahme dieser Begründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch wurde vom Rat der Stadt am 30. 05. 1988 beschlossen. Diese Begründung hat in der Zeit vom 23. 11. 1987 bis 23. 12. 1987 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Duisburg, den 13. Juni 1988



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Giersch
Giersch
Beigeordneter

Dr

Der Rat der Stadt hat am 03. 10. 1988 seinen Beschluß vom 30. 05. 1988 aufgehoben.

Die Absichtsbegründung wurde geändert und ergänzt. Die ergänzte und geänderte Absichtsbegründung und die Übernahme dieser Begründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches wurde am 03. 10. 1988 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 04. 10. 1988



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Giersch
Giersch
Beigeordneter

Dr

13. 6. 1983

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

Gesehen:

Ambtleiter

Anhörung am 8. Juni 1983 im Pädagogischen Zentrum der Gemeinschaftshauptschule Obere Holtener Straße (Anne-Frank-Schule) in Duisburg-Hamborn.

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 677 I - Röttgersbach - für den Bereich zwischen Obere Holtener Straße, Coburger Straße, Westgrenze des Flurstücks 67 der Flur 113 der Gemarkung Hamborn, Süd- und Nordostgrenze der Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 16, Nordgrenze des Flurstücks Nr. 526 der Flur 7 der Gemarkung Hamborn und Ardesstraße

Von der Verwaltung waren anwesend:

| | |
|------------------|-------|
| Herr Tilgner | 61-1 |
| Herr Dr. Joeppen | 61-2 |
| Herr Kleppe | 61-12 |
| Herr Ulle | 61-12 |

Erschienen waren 34 Bürger.

Um 17.09 Uhr eröffnete Bezirksvorsteher Hammacher die öffentliche Sitzung mit einer kurzen Schilderung zum Ablauf des Anhörungsverfahrens.

Anschließend erläuterte Herr Kleppe anhand eines Dias den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 677 I. Nach der Erläuterung durch Herrn Kleppe unterbrach Herr Hammacher die öffentliche Sitzung und eröffnete die Anhörung mit den Bürgern.

1. Herr Krekel, Marburger Straße 27 fragt an, wieviel Einfamilienhäuser im Planbereich vorgesehen sind und ob die Baugrundstücke nur auf Erbpachtbasis vergeben werden.

Herr Kleppe erwiderte hierzu, daß im Plangebiet ca. 100 Wohnungseinheiten in Form von zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen seien. Da die Grundstücke ausschließlich in privatem Besitz sind, sei ein käuflicher Erwerb der Grundstücke denkbar.

2. Herr Buchmüller, Obere Holtener Straße fragt:

a) besteht für diesen Bereich überhaupt ein Bedarf an weiteren Wohngebäuden?

b) wer sind die Eigentümer der im Planbereich befindlichen Grundstücke?

Ferner bemängelte er, daß die in der Begründung getroffene Darstellung, daß keine besondere Schadstoffbelastung im Planbereich vorliege, etwas dürftig sei.

Er ist der Auffassung, daß durch die Ruhrchemie durchaus eine für Wohngebiete zu hohe Schadstoffbelastung vorhanden sei und bittet, speziell für diesen Bereich Untersuchungen hinsichtlich der Luftverschmutzung durch Schwefeldioxid und Schwefelwasserstoff durchzuführen.

Zu Frage a):

Der Bedarf an Wohnbauflächen mit attraktiver Bebauung besteht in Duisburg weiterhin, da wir einen erheblichen Einwohnerverlust zu verzeichnen haben. Die Leute ziehen in die angrenzenden Regionen, weil hier Wohnbereiche, wie sie in Duisburg gesucht werden, vorhanden sind. Die Stadt hat in ihrer Funktion als Regionales Zentrum gewisse infrastrukturelle Aufgaben zu erfüllen, die sie nur wahrnehmen kann, wenn auch die notwendige Zahl an Bevölkerung in ihrem Stadtgebiet vorhanden ist. Aus diesem Grunde wurde hier ein Baugebiet mit den, den Wünschen der Bevölkerung angepaßten Wohnformen geschaffen.

Außerdem ist durch häufige Nachfrage der Wunsch zur Schaffung von Eigentumsmaßnahmen erkennbar.

Zu Frage b):

Aus Gründen des Datenschutzes wurden hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse keine Angaben gemacht.

Auf die Frage der Schadstoffbelastung erklärte Herr Kleppe:

Für den Bebauungsplan wurden die Meßwerte der Landesimmissionschutzanstalt zugrunde gelegt. Danach ist Obermarxloh einer der am geringsten belasteten Gebiete Duisburgs. Dies gilt auch für den hier vorliegenden Bebauungsplan.

Herr Dr. med. Poll, Ardesstraße legte einen schriftlichen Änderungsvorschlag für den nördlichen Eckbereich Ardesstraße/Coburger Straße vor.

Der Vorgang ist als Anlage beigelegt.



Dr. med. W. Poll
Arzt für Radiologie und Nuklearmedizin
Sprechstunden:
Mo. - Do. 8 - 16 Uhr
Fr. 8 - 12 Uhr

Dr. med. Wilh. Poll
Ardesstr. 63 Tel. 59 43 54
4100 Duisburg 11

4100 Duisburg 11 (Hamborn) β. 6. 83 / Ban.
Schreckerstraße 3
Telefon (02 03) 56 05 12

An das
Stadtplanungsamt Duisburg
Betr. Entwurf Bebauungsplan Nr. 677I
Röttgersbach
Zum Protokoll bei der Anhörung.

Handwritten initials: W, L, K

| | | |
|--------------------------|----------------|-------|
| VIII/61 Stadtplanungsamt | | |
| AL | 61-01 | 61-13 |
| EING.: | - 9. JUNI 1983 | |
| X 61-12 | 61-2 | 61-3 |

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum vorgenannten Bebauungsplan Nr 677I erlaube ich
mir folgende Anmerkung:

Ich bitte, die vorgesehenen Baukörper im nördlichen Eckbereich
Ardesstr/Coburger Str. so anzulegen, wie in beiliegendem Deck-
blatt dargestellt.

Bei meinem Vorschlag würde sich bei geringer Änderung eine
nachbarlicher Grenzaustausch erübrigen.

Mit freundlichen Grüßen









Handwritten signature: Poll

Fl. 115

Ardesstraße

Thierpöck

LEGENDE

-  vorh. Bebauung
-  gepl. Bebauung
-  öffentl. Verkehrsfläche
-  priv. Verkehrsfläche
-  öffentl. Grünfläche
-  priv. Grün- u. Freifläche
-  priv. Sportplatz gemäß Bauordnung NRW
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Stadtplanungsamt Duisburg

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 0771
- RÖTTGERSBACH -

Für die weiteren Einzelheiten dieses Entwurfs sind die
Anmerkungen, die dem Entwurf beiliegen, sowie die
Planunterlagen des 10. und des 11. Bebauungsplans
Duisburg zu lesen.

