

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidiums Düsseldorf
vom 23.03.1973 A.2.052-12.02(Du 832)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 832 - Rheinhausen - für den Bereich
zwischen Lange Straße, Moerser Straße und der Straße
"Oberfeld"

1. Allgemeines

- 1.1 Einleitung
- 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

- 2.1 Landesplanerische Vorgaben
- 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
- 2.4 Flächennutzungsplanung
 - 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.42 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan
- 2.5 Fachpläne
 - 2.51 Schulentwicklungsplan
 - 2.52 Kindergartenbedarfsplan
 - 2.53 Kinderspielplatzbedarfsplan

3. Dringende Gründe gemäß § 8 (4) Bundesbaugesetz (BBauG)

4. Bürgerbeteiligung

- 4.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
- 4.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

5. Zieldefinition

- 5.1 Bebauung
- 5.2 Erhaltung des Baumbestandes

6. Alternativen

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

8. Soziale Infrastruktur

- 8.1 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 8.2 Kinderspielplätze

9. Technische Infrastruktur

9.1 Verkehr

9.11 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

9.12 Stellplätze und Garagen

9.2 Ver- und Entsorgung

10. Immissionen

10.1 Schallschutzvorkehrungen

10.2 Immissionsbelastung

11. Kosten

12. Bodenordnende Maßnahmen

1. Allgemeines

1.1 Einleitung

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 26.5.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 - RH -.

Die unmittelbar am Plangebiet vorbeiführende Moerser Straße war seit Jahren als freie Strecke einer Landstraße (früher L 606, danach L 237) mit einer Anbaubeschränkung nach dem Landesstraßengesetz versehen. Dementsprechend wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 - RH - getroffen.

Die ehemalige Stadt Rheinhausen war bereits bemüht, die Moerser Straße nach Fertigstellung der Ersatzlandstraße EL 237 abzustufen, um die o. a. Anbaubeschränkung aufheben zu können und hierdurch eine sinnvollere bauliche Ausnutzung des Bereiches zu ermöglichen.

Aus diesem Grund wurde die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - RH - am 24. 6. 1969 durch den Rat der Stadt Rheinhausen beschlossen. Bedingt durch Verzögerungen beim Neubau der EL 237 konnte das o. a. Änderungsverfahren bisher nicht durchgeführt werden.

Nach Fertigstellung der EL 237 im Jahre 1980 wurde eine Umstufung dieses Teilabschnittes der Moerser Straße in eine Kreisstraße vorgenommen, die im Amtsblatt Nr. 8 vom 20. 3. 1980 bekanntgemacht wurde.

Obwohl hierdurch die Beschränkungen nach dem Landesstraßengesetz nicht aufgehoben sind, kann nunmehr davon ausgegangen werden, daß nach einer jetzt aufzuhebenden Anbaubeschränkung die Möglichkeit besteht, unmittelbar an die Moerser Straße anzubauen. Ein neuer Bebauungsplan mit dementsprechenden Festsetzungen ist aufzustellen, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu gewährleisten. Eine weitere Abstufung der Moerser Straße mit Aufhebung der Anbaubeschränkung soll parallel zu diesem Bauleitplanverfahren erfolgen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es,

- eine zügige Bebauung der noch brachliegenden Grundstücke in vertretbarer Dichte zu ermöglichen, um so dem mehrfach von der Bevölkerung geäußerten Wunsch nach Eigentumbildung bei einer geringen Grundstücksgröße nachzukommen und
- der aufgrund des Neubaus der EL 237 veränderten verkehrlichen Situation für den Bereich an der Moerser Straße Rechnung zu tragen.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 1. 7. 1966 - (GEP 66) MBl. NW 1966 S. 2203 - gehört das Plangebiet zum Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan-Entwurf ist gemäß § 1 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 20 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LaPlaG liegt seit dem 9. 12. 1981 vor; sie enthält keine Bedenken gegen die vorgesehenen Festsetzungen.

2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um das die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zum StE-Ratsbeschuß vom 26. 3. 1979 - DS 2187/4).

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 gehört das Bebauungsplangebiet zum zugeordneten Siedlungsbereich des SSP Rheinhausen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung entspricht den räumlichen Zielen der Stadtentwicklung.

2.4 Flächennutzungsplanung

2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplan-Entwurfes entsprechen den Darstellungen des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg, der für diesen Bereich Wohnbaufläche ausweist. Bedenken und Anregungen hierzu wurden bisher nicht vorgebracht.

In dem durch die kommunale Neugliederung am 31. 12. 1977 außer Kraft getretenen Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Rheinhausen war der Planbereich als Mischgebiet dargestellt.

2.42 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan

Nach der kommunalen Neugliederung am 1. 1. 1975 verfügte die neue Stadt Duisburg über 5 Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Städte Duisburg (alt), Walsum, Homberg, Rheinhausen und der Gemeinde Rumeln-Kaldenhausen. Diese Flächennutzungspläne sind am 31. 12. 1977 gemäß § 3 Neugliederungsschlußgesetz außer Kraft getreten. Der Rat der neuen Stadt hat aufgrund dieses Sachverhaltes bereits am 23. 6. 1975 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet beschlossen.

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

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

Die Beteiligung der Landesplanung gemäß § 18 LaPlaG wurde am 23. 2. 1977 unmittelbar nach Vorlage der Druckexemplare eingeleitet.

Am 16. 5. 1977 beschloß der Rat der Stadt die Einleitung der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der vorgesehenen Werke und Großbetriebe.

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

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

Die landesplanerische Abstimmung konnte nach mehreren Erörterungen im Dezember 1977 abgeschlossen werden. Die entsprechende Stellungnahme des Regierungspräsidenten wurde im Juni 1978 der Stadt vorgelegt.

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

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

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

Eine weitergehende Beschleunigung des Planverfahrens ist nicht möglich.

2.5 Fachpläne

2.51 Schulentwicklungsplan

Nach dem Schulentwicklungsplan, den der Rat der Stadt am 8. 6. 1976 beschlossen hat, sind für den Bereich dieses Bebauungsplan-Entwurfes keine zusätzlichen Einrichtungen auf dem Schulsektor erforderlich.

2.52 Kindergartenbedarfsplan

Der Kindergartenbedarfsplan wurde am 17.8.1979 vom zuständigen Jugendwohlfahrtsausschuß beschlossen. Hiernach besteht für den Bereich Rheinhausen-Bergheim z. Z. kein Bedarf an einem weiteren Kindergarten.

2.53 Kinderspielplatzbedarfsplan

Das Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfes ist gemäß dem am 26. 3. 1979 vom Rat der Stadt beschlossenen Kinderspielplatzbedarfsplan dem Spielbereich 6302 - Bergheim zuzuordnen. Hiernach sind für das vorliegende Plangebiet keine weiteren Spielanlagen erforderlich.

Zur genauen Lage der vorhandenen und geplanten Spielplätze wird auf den Abschnitt 8.2 der Begründung verwiesen.

3. Dringende Gründe gemäß § 8 (4) BBauG

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BBauG ist aus den nachstehend aufgeführten Gründen dringend erforderlich, um einen unvermeidbaren Schaden von der Gemeinde abzuwenden:

- a) Die Stadt Duisburg als Oberzentrum für den Bereich Niederrhein hat z. Z. einen erheblichen Einwohnerverlust durch Abwanderung, wobei sie im Vergleich zu anderen Großstädten im Revier an der Spitze steht.

In den Jahren 1976 und 1977 sind jeweils etwa 7.000 Einwohner aus Duisburg fortgezogen. Rund 3.000 Einwohner ziehen pro Jahr in die angrenzenden Kreise Kleve und Wesel. Diese Kreise stellen ein großes Angebot an Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung, wie es von der fortziehenden Bevölkerung gewünscht wird.

Die Abwanderungsbewegung in die Region und der damit verbundene Einnahmenverlust bei gleichbleibenden bzw. wachsenden Aufgaben hat erst im letzten halben Jahr erheblich nachgelassen. Dieser Trend soll zur Stärkung der oberzentralen Funktion entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung weiter unterstützt werden. Aus diesem Grunde besteht für die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen ein dringendes öffentliches Interesse.

- b) Durch den späten Baubeginn der EL 237 und durch Verzögerungen beim Straßenbau waren eine Umstufung der Moerser Straße und eine bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke nicht möglich; durch die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes soll diese bauliche Nutzung nunmehr ermöglicht werden.
- c) Die hier mit einer weitgehend vorhandenen Erschließung liegenden Grundstücke geben die Möglichkeit, kurzfristig mehrere Einzelgrundstücke für eine Eigentumbildung zur Verfügung zu stellen.

4. Bürgerbeteiligung

4.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Die nach § 2 a (2) BBauG vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte am 29. 10. 1981 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Rheinhausen. An diesem Anhörungstermin, der zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen galt, nahmen etwa 25 Bürger teil. Der Entwurf des Planungsamtes zum o. a. Bebauungsplan wurde vorgestellt und mit den Bürgern erörtert.

Die Niederschrift über die Anhörung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

4.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die vorgetragenen Vorstellungen und Wünsche der Bürger konnten bis auf eine Ausnahme schon während des Anhörungstermins abschließend behandelt werden.

Die Überprüfung des Wunsches der Eheleute Koths, einen bestehenden Anbau an ihrem Haus mit in die überbaubare Fläche einzubeziehen, ergab, daß dies aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist. Dementsprechend wurde die Baugrenze im Planentwurf geändert.

5. Zieldefinition

5.1 Bebauung

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine zwei- und dreigeschossige Randbebauung längs der Moerser Straße sowie eine ein- und zweigeschossige Bebauung im Innenbereich vor. Die bereits bestehende ein- und zweigeschossige Randbebauung an der Lange Straße und der Straße "Oberfeld" soll unverändert beibehalten werden.

Insgesamt sind zusätzlich zu den bereits vorhandenen Wohneinheiten (WE)

ca. 3 WE in eingeschossigen Einfamilienhäusern
ca. 34 WE in zweigeschossigen Reiheneigenheimen
ca. 42 WE in dreigeschossigen Häusern

zus. ca. 79 WE

geplant.

Die vorgesehene Bebauung entspricht in Art und Umfang den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich.

5.2 Erhaltung des Baumbestandes

Der vorhandene Baumbestand auf den Baugrundstücken und in den Straßenräumen ist gemäß Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Duisburg in der jeweils geltenden Fassung zu erhalten.

6. Alternativen

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

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Häuser an der Straße "Oberfeld" Nr. 20 und Nr. 22 liegen nach den geplanten Festsetzungen nicht mehr in den überbaubaren Grundstücksflächen. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Kreuzung Moerser Straße und der Straße "Oberfeld" verkehrsgerecht auszubauen. Darüber hinaus soll eine sinnvollere Ausnutzungsmöglichkeit des Eckbereiches geschaffen werden.

Ein Sozialplan gemäß § 13 a BBauG braucht hierfür nicht aufgestellt zu werden, da generell eine Bebaubarkeit der Grundstücke in höherer Ausnutzung erhalten bleibt und somit Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht berührt werden.

8. Soziale Infrastruktur

8.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es sind in der näheren Umgebung alle Infrastruktureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in ausreichendem Maße vorhanden.

8.2 Kinderspielplätze

Der lt. Runderlaß des Innenministers NW vom 31. 7. 1974 "Hinweis für die Planung von Spielflächen" geforderte Nachweis von Kinderspielplätzen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt erbracht:

Der Spielbereich "A" (zentrale Versorgungsfunktion für einen Ort oder Ortsteil) ist in ca. 1.200 m Entfernung in dem Erholungsgebiet "Toeppersee" vorhanden.

Die Bereitstellung der Flächen für die Spielbereiche "B" (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) und "C" (Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe) erfolgt durch den unmittelbar südlich des Plangebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 - RH - festgesetzten Spielplatz zwischen der Straße "Oberfeld" und der Julius-Leber-Straße. Die Herstellung dieses Spielplatzes soll in absehbarer Zeit erfolgen.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Verkehr

9.11 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

Das geplante Wohngebiet wird von zwei Hauptverkehrsstraßen - der Moerser Straße und der Lange Straße - sowie von der Anliegerstraße "Oberfeld" umschlossen.

Um die Sicherheit auf der Moerser Straße und Lange Straße zu gewährleisten, sollen auf diesen Straßen Parkstreifen angelegt werden.

Die innere Erschließung des Wohngebietes soll über eine Stichstraße sowie über einen privaten befahrbaren Wohnweg erfolgen. Hierdurch wird ein weitgehend verkehrsberuhigtes Wohnen ermöglicht.

9.12 Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet ist die erforderliche Anzahl von notwendigen Stellplätzen und Garagen vorgesehen, so daß der Nachweis von einem Stellplatz bzw. einer Garage pro Wohneinheit erbracht werden kann.

Die Garagen für die Bebauung längs der Moerser Straße sind in zwei Gemeinschaftsanlagen zusammengefaßt, da die Anzahl der Zufahrten von der Moerser Straße aus so gering wie möglich gehalten werden soll, um einen störungsfreien Ablauf des Verkehrs zu gewährleisten.

Für die Eckbebauung an der Moerser Straße und der Straße "Oberfeld" ist eine Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt von der Straße "Oberfeld" erfolgen soll.

Die Garagenanlage für die geplante dreigeschossige Bebauung an der Moerser Straße soll um 1.0 m unter Geländeoberkante abgesenkt werden, um so Lärmimmissionen im Gartenbereich zu vermindern.

9.2 Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des Gebietes werden in der Moerser Straße zwischen Lange Straße und der Straße "Oberfeld" Kanäle im Trennsystem gebaut. Das Regenwasser wird über die Wiesenstraße in den Essenberger Bruchgraben eingeleitet. Das Schmutzwasser gelangt über die Sammler Moerser Straße, Bergheimer Straße und Grüner Weg zur Kläranlage der Lineg an der Deichstraße. Diese wird z. Z. für eine vollbiologische Reinigung ausgebaut. Im Pumpwerk an der Bergheimer Straße wird das Abwasser einmal gehoben.

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete oder Deichschutzräume werden nicht vorgenommen; Grundwassermeßstellen nicht berührt. Abgrabungen im Planbereich sind weder vorhanden noch geplant.

Die Bewohner der geplanten Häuser im mittleren Bereich des o. a. Bebauungsplanes, die über einen privaten Wohnweg erschlossen werden sollen, müssen die Verpflichtung eingehen, ihre Müllgefäße am Abfuhrtag bis an die öffentliche Straße (Wendekreis) zu transportieren. +)

10. Inmissionen

10.1 Schallschutzvorkehrungen

Um die Schallbelastung der Anwohner von Verkehrswegen im o. a. Plangebiet zu bewerten, wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht.

Für die Wohngebäude an der Lange Straße wird deshalb der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 notwendig.

Die Wohngebäude zur Moerser Straße sind durch Fenster der Schallschutzklasse 2 vor Verkehrslärm zu schützen.

Nicht schutzbedürftig sind Badezimmer, Aborträume, Flure und Treppenhäuser.

Die Festsetzungen gelten für die Gebäudefronten, die zur Schallquelle zeigen und eine Entfernung von 35 m zur Straßenmitte nicht überschreiten.

Ergänzung +) Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Das in Zeilenbauweise geplante Wohngebäude an der Moerser Straße muß beidseitig bis zu einer Entfernung von 35m ab Straßenmitte ebenfalls vor Verkehrslärm geschützt werden.

Auf eine Abstufung der Schallschutzklassen mit der Entfernung ist zugunsten einer höheren Dämmwirkung zu verzichten.

Bei der Grundrißplanung der Gebäude sollten die schutzbedürftigen Räume zur schallabgewandten Seite angeordnet werden.

Konstruktionsmerkmale

Fenster der Schallschutzklasse 3 sind Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung, 40 - 50 mm Scheibenabstand und Verglasung aus Dickglas.

Fenster der Schallschutzklasse 2 sind Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung.

Die Konstruktionsmerkmale sind Hinweise; es gibt auch andere Formen der Fensterausführung.

10.2 Immissionsbelastung

Eine über die zulässigen Grenzwerte hinausgehende Belastung des Plangebietes mit Schadstoffen durch emittierende Gewerbebetriebe ist nicht gegeben.

11. Kosten

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

a) Umlegung	281.000,-- DM
Straßenbau	181.500,-- "
Kanalbau	440.000,-- "
Anpflanzung von Straßenbäumen	5.500,-- "
	<hr/>
	<u>908.000,-- DM</u>

b) Rückeinnahmen

Umlegung	100.000,-- DM
Straßenbau)	200.000,-- "
Kanalbau)	
	<hr/>
	<u>300.000,-- DM</u>

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

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

12. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Umlegung gemäß § 46 (1) BBauG angeordnet.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 832 - Rheinhausen - .

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den **14. Mai 1982**

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung ja VIII



Jackhath
Beigeordneter

Die Ergänzung der Absichtsbegründung und die Übernahme der ergänzten Begründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 Satz 1 wurde vom Rat der Stadt am 25. Okt. 1982 beschlossen.

Duisburg, den 05. Januar 1983

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Giersch
Beigeordneter

3. 11. 1981

Gesehen:

Amtsleiter

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

über den Anhörungstermin gemäß § 2 a Bundesbaugesetz (BBauG) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 832 - Rheinhausen -, der zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen einschloß, am 29. 10. 1981 im Gemeindezentrum der evgl. Friedenskirchengemeinde Rheinhausen während der öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Rheinhausen

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Detmer	Amt für Bodenordnung
Herr Soltendiek	Stadtplanungsamt
Herr Sauren	"
Herr Fehr	"

Erschienen waren ca. 25 Bürger.

Um 17.00 Uhr eröffnete Herr Bezirksvorsteher Schlicht die Sitzung der Bezirksvertretung und übergab nach kurzer Schilderung des Verfahrensablaufes das Wort an den Vertreter der Verwaltung zur Vorstellung und Erläuterung des Planentwurfes.

Herr Soltendiek gab in einer generellen Einleitung das Erfordernis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung bekannt und zeigte anhand von Dias die örtliche Situation des Plangebietes, die bisher gültigen planerischen Festsetzungen sowie die Entwicklung des o. a. Bebauungsplanes aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg auf.

Danach erläuterte er anhand eines weiteren Dia im einzelnen die vorgesehenen Festsetzungen des Planentwurfes.

Nach den Ausführungen von Herrn Soltendiek unterbrach Herr Bezirksvorsteher Schlicht die öffentliche Sitzung und gab den Bürgern die Gelegenheit, sich zu dem Planentwurf zu äußern und mit der Verwaltung zu erörtern.

Hierbei ergaben sich folgende Wortmeldungen:

Herr Kothes, Oberfeld 44, wies auf einen bestehenden Anbau an seinem Haus hin, der nach den vorgesehenen Festsetzungen nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche liege. Er äußerte den Wunsch, die Baugrenze hier entsprechend zu ändern. Weiterhin bat er um nähere Erläuterungen zu der im hinteren Bereich seines Grundstückes geplanten eingeschossigen Bebauung, insbesondere, inwieweit eine Verpflichtung zur Errichtung der geplanten Häuser bestünde.

Herr Benninghoff, Oberfeld 42, schloß sich dieser Frage an.

Herr Soltendiek sagte eine Überprüfung zu, ob der Anbau in die überbaubare Fläche mit einbezogen werden kann. Darüber hinaus sei der Anbau durch Bestandschutz ausreichend gesichert. Anschließend erläuterte er den Begriff der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche und erklärte, daß durch die geplanten Festsetzungen kein Bauzwang für die jeweiligen Eigentümer entstünde, sondern lediglich die Möglichkeit angeboten würde, ein weiteres Gebäude auf ihren Grundstücken zu errichten. Allerdings müsse im vorliegenden Fall vorab ein Umlegungsverfahren zur Neuordnung der hinteren Grundstücksbereiche durchgeführt werden.

Frau Koths bat um Erläuterungen zu dem Begriff Umlegungsverfahren.

Hierzu schilderte Herr Detmer im einzelnen den Ablauf eines solchen Verfahrens nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

Herr Pfeffer, Oberfeld 26, fragte, inwieweit Belästigungen durch die geplante Tiefgarage für die Anwohner der Straße "Oberfeld" zu erwarten seien.

Herr Soltendiek erklärte hierzu, daß bei Errichtung der Tiefgarage max. 20 Fahrzeuge mehr die Straße Oberfeld befahren würden, was keine nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnruhe darstelle.

Frau Furch, FDP, bat die Verwaltung, darauf hinzuweisen, daß bei einer Erschließung der jetzt noch brachliegenden Grundstücke Straßenreinigungsgebühren und Erschließungsbeiträge für die Eigentümer entstehen würden.

Herr Bezirksvorsteher Schlicht antwortete hierauf, daß die Grundstücke durch die Umwandlung in Bauland auch eine dementsprechende Wertsteigerung erfahren würden, die weitaus höher läge als evtl. noch zu zahlende Erschließungsbeiträge oder Straßenreinigungsgebühren.

Herr Rosenberger fragte, wie lange es noch voraussichtlich dauert bis der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Herr Soltendiek schilderte den weiteren Verfahrensablauf und gab als voraussichtliche Dauer bis zum Abschluß des Verfahrens einen Zeitraum von noch etwa eineinhalb Jahren an. Er wies allerdings darauf hin, daß bei entsprechendem Verfahrensstand auch vor Rechtskraft des Planes ein Bauvorhaben nach § 33 Bundesbaugesetz genehmigt werden könne, wenn bestimmte Voraussetzungen vorlägen.

Herr Stadtler fragte, inwieweit die Stadt am Grundbesitz in diesem Bereich beteiligt sei und ob die Möglichkeit bestände, hier ein Baugrundstück von der Stadt zu erwerben.

Herr Soltendiek wies nochmals auf das durchzuführende Umlegungsverfahren hin und erklärte, daß der städtische Grundbesitz in diesem Bereich in erster Linie als Ersatzgrundstücke für Umlegungsbetroffene benötigt würde und ein Verkauf an Dritte normalerweise nicht möglich sei.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, wurde die Bürgeranhörung beendet und die Sitzung der Bezirksvertretung Rheinhausen fortgesetzt.

Teller