

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 853 A - Rumeln-Kaldenhausen - für einen Bereich
zwischen Düsseldorfer Straße (B 57), Rathausallee, ehemaliger Zechenbahn
und ca. 400 m südlich der Rathausallee

1. Allgemeines

1.1. Einleitung

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

2.1. Landesplanerische Vorgaben

2.2. Gemeindliche Entwicklungsplanung

2.2.1. Ziele zur Stadtentwicklung

2.2.2. Ziele des Entwicklungskonzeptes

2.3. Flächennutzungsplan

2.4. Fachpläne

2.4.1. Schulentwicklungsplan

2.4.2. Kindergarten- und Kindertagesstättenbedarfsplan

2.4.3. Kinderspielplatzbedarfsplan

3. Bürgerbeteiligung

3.1. Bericht über die Bürgerbeteiligung

3.2. Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

4. Zieldefinition

4.1. Bebauung

4.2. Musterhausausstellung

4.3. Erhaltung des Baumbestandes

5. Alternativen

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

7. Soziale Infrastruktur

7.1. Gemeinbedarfseinrichtungen

7.2. Kinderspielplätze

7.3. Kindertagesstätteneinrichtungen

8. Technische Infrastruktur

8.1. Verkehr

8.1.1. Überörtliche und örtliche Verkehrsanbindung

- 8.1.2 Erschließung
- 8.1.3 Radverkehr
- 8.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr
- 8.2 Ver- und Entsorgung
- 8.3 Altlasten

- 9. Immissionen
- 9.1 Schallschutzvorkehrungen
- 9.2 Immissionsbelastung (Schadstoffe)

- 10. Kosten

- 11. Bodenordnende Maßnahmen

- 12. Textliche Festsetzungen *)

- 13. Vermerk *)

*) Die textlichen Festsetzungen und der Vermerk sind Bestandteil des Bebauungsplanes und werden ab öffentlicher Auslegung nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) nur noch in den Urkundsplänen aufgeführt.

1. Allgemeines

1.1. Einleitung

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 853 A liegt im Westen des Stadtgebietes im Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Umgebung des Plangebietes wird charakterisiert durch die Wohnrandbebauung im Westen an der B 57 und im Süden an der Friemersheimer Straße, im Norden durch die Rathausallee mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie Hallenbad und Schule und der im Norden anschließenden Planungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 844. Im Osten wird das Plangebiet von dem durchlaufenden Grünzug auf der ehemaligen Bahntrasse begrenzt.

Der überwiegende Teil der Fläche ist noch nicht bebaut.

Im südlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 853 -RK- befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Auch nach langwierigen Untersuchungen und Verhandlungen, die gemeinsam mit der Landwirtschaftskammer Rheinland durchgeführt wurden, konnte keine Lösung hinsichtlich einer kurzfristigen Verlagerung gefunden werden. Um den Verfahrensablauf für den gesamten Bereich hierdurch nicht unvertretbar zu verzögern, wurde deshalb der Bebauungsplan Nr. 853 in die zwei Teilungspläne 853 A und B unterteilt. Hierdurch kann das Verfahren für den nördlichen Teil fortgesetzt werden, während für den südlichen Bereich nach weiteren evtl. langfristigen Lösungen gesucht werden muß.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es,

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten,
- qualitativ guten Wohnraum zu schaffen,
- eine zügige Bebauung der noch unbebauten Grundstücke zu ermöglichen,
- dem Abwanderungstrend entgegenzuwirken,
- die vorhandene Infrastruktur zu stärken und
- den Ausbau des stillgelegten Bahndammes zu Rad- und Fußwegen als Verbindung der Ortsteile Rumeln und Kaldenhausen durchzuführen.

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.

2.2. Gemeindliche Entwicklungsplanung

2.2.1. Ziele zur Stadtentwicklung

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). Spezielle Ziele sind für den Bereich des Bebauungsplanes 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 (RFNK) mit den festgelegten SSP wurde am 27. 10. 1980 vom Rat der Stadt beschlossen (DS 1545/2). Danach gehört das Bebauungsplangebiet zum angebundenen Siedlungsbereich des SSP Rumeln-Kaldenhausen. Im RFNK ist als allgemeine Vorgabe für die künftige Entwicklung Rumeln/Kaldenhausen folgendes festgelegt: "Für den SSP ist das vom Rat der Stadt am 30. 10. 1979 beschlossene "Entwicklungskonzept Rumeln/Kaldenhausen" (DS 5954 und 5954/1) verbindlich. Die hier aufgestellten Entwicklungsziele sind zu beachten."

2.2.2. Ziele des Entwicklungskonzeptes

Für den Bebauungsplanbereich sind die Zielaussagen des Entwicklungskonzeptes Rumeln-Kaldenhausen (EK-RU/KA) im Sachbereich Wohnen bedeutsam.

Das EK-RU/KA formuliert hierzu folgende Zielvorstellungen:

- o Rumeln/Kaldenhausen behält im Rahmen der Gesamtentwicklung Duisburgs seine Hauptfunktion als Wohnstandort.
- o Die Baulandreserven sollen im Schwergewicht für Wohnbebauung in Einzel- und Reihenhausformen Verwendung finden.
- o Das Wohnungsangebot ist unter der Hauptforderung einer ausgewogenen Sozialstruktur zu sehen und soll Mietwohnungen und Eigentumsformen umfassen.
- o Um die Bevölkerungszielzahl erreichen zu können, ist es erforderlich, auch für Einzelhaus- und Eigentumsformen verdichtete Wohnformen mit hohem Wohnwert zu finden.
- o Der für die Entwicklung eines Nebenzentrums festgelegte Bereich Düsseldorfer Straße (B 57)/südlich der Rathausallee und Schulallee soll mit verdichteten Wohnformen bebaut und städtebaulich hervorgehoben werden.

In den Untersuchungen zum EK-RU/KA wird noch ergänzend ausgeführt:

- o Der Planungsraum bietet sich jedoch nach seiner vorgegebenen Bau- und Sozialstruktur wie aber auch im Rahmen der beabsichtigten Gesamtentwicklung Duisburg dazu an, das Schwergewicht des Wohnungsbaues auf Einzelbaumaßnahmen in Privateigentum zu legen.

2.3. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 853 A - Rumeln-Kaldenhausen - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, so daß die Planziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz (La Pla G) abgestimmt sind.

2.4. Fachpläne

2.4.1. Schulentwicklungsplan

Nach dem Schulentwicklungsplan, den der Rat der Stadt am 21.07.1986 beschlossen hat, sind für den Bereich dieses Bebauungsplanes keine zusätzlichen Einrichtungen auf dem Schulsektor erforderlich.

2.4.2. Kindergarten- und Kindertagesstättenbedarfsplan

Der Kindergartenbedarfsplan wurde am 22. 3. 1982 vom Rat der Stadt beschlossen.
Hiernach besteht für diesen Bereich z. Z. kein Bedarf an einem weiteren Kindergarten.

Der Kindertagesstättenbedarfsplan wurde am 22. 3. 1982 vom Rat der Stadt beschlossen.

Eine Kindertagesstätte ist im Bebauungsplan Nr. 853 B vorgesehen. Damit ist der Bedarf für den vorliegenden Bebauungsplan gedeckt.

2.4.3. Kinderspielplatzbedarfsplan

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist gemäß dem am 26. 3. 1979 vom Rat der Stadt beschlossenen Kinderspielplatzbedarfsplan dem Spielbereich 6501 - Rumeln-Kaldenhausen - zuzuordnen. Nach den Bedarfszahlen dieses Planes besteht für den o. a. Spielbereich ein Fehlbedarf von ca. 1.200 m² Spielfläche.

Zur genauen Lage der vorhandenen und geplanten Spielplätze wird auf den Abschnitt 7.2. der Begründung verwiesen.

3. Bürgerbeteiligung

3.1. Bericht über die Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) wurde am 22. Juni 1982 die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 853 - RK - in Verbindung mit den Bebauungsplanverfahren Nr. 778 und 844 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Rheinhausen durchgeführt.

Etwa 85 Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil. Die dabei vorgebrachten Wünsche und Vorstellungen beziehen sich nicht alle auf den neu abgegrenzten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 853 A.

Die Niederschrift über die Anhörung ist dieser Begründung als Anlage / beigefügt.

3.2. Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Zu den in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen:

a) Frage nach dem Verhältnis der öffentlichen zu den privaten Erschließungswegen

b) Nachweis einer Fläche für einen zweiten Kindergarten

wird wie folgt Stellung genommen:

zu a)

Im Bereich des Bebauungsplanes wurde so weit wie möglich auf private Wohnwege verzichtet. Lediglich zur besseren Erschließung einiger Wohnblöcke wurden private Wohnwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgelegt.

zu b)

Eine weitere Kindertagesstätte war im näheren Bereich der Friemersheimer Straße und westlich des durchlaufenden Grünzuges vorgesehen. Nach Prüfung ergab sich die Konsequenz, daß aus Gründen der Förderung und Wirtschaftlichkeit nur eine Tagesstätte für 100 Kinder vorgesehen ist; sie wird in dieser Größenordnung für den angesprochenen Bereich als ausreichend angesehen.

Nach dem Anhörungstermin wurden nachfolgende Stellungnahmen schriftlich abgegeben, die als Anlage der Niederschrift zur Bürgeranhörung beigefügt und hier in Kurzfassung aufgeführt sind:

1. Stadtparkasse Duisburg mit Schreiben vom 23. 6. 1982
- Hinweis auf vorhandene Garagen
2. Heinrich Meimers, Pregelstraße 33, mit Schreiben vom 4. 7. 1982
- Vorschlag zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen nach beigefügter Skizze

3. SPD-Ortsverein Rumeln-Kaldenhausen mit Schreiben vom 10. 7. 1982
 - Erhaltung der vorhandenen Bebauung an der B 57
 - vorgesehene Geschäfte im Bereich des Geschäftes Super 2000 an der Düsseldorfer Straße (B 57) dezentral
 - Vorschlag des ersten Erschließungsbereiches
4. Friedhelm Schneiders, Düsseldorfer Straße 49, auch Sprecher für andere, mit Schreiben vom 15. 7. 1982
 - Nichtberücksichtigen der Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Bausubstanz
5. Anneliese Böhm, Düsseldorfer Straße 97, mit Schreiben vom 15.7.1982
 - Bebaubarkeit des eigenen Grundstückes
6. Geschwister G. + S. Schneiders, Düsseldorfer Str. 77, mit Schreiben vom 28. 7. 1982
 - Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen

Die in den Punkten 1 - 6 vorgebrachten Wünsche und Vorstellungen sind nachstehend mit einer Stellungnahme versehen, betreffen aber überwiegend den Bereich des späteren Bebauungsplanes Nr. 853 B.

Zu 1.

Der vorhandene Baubestand wird in den Bebauungsplan übernommen und wird von der Planung nicht betroffen.

Zu 2., 4. und 6.

Eine Umplanung im Bereich der B 57 ergibt für die Anlieger die Möglichkeit einer Bebauung auf eigenem Grundstück im rückwärtigen Grundstücksteil. Die Erschließung erfolgt über noch herzustellende Straßen. Geht die Grundstückstiefe über die geplante Erschließungsstraße hinaus, so werden diese Grundstücksteile im Rahmen der Umlegung neu geordnet. Dabei wurde auch der Vorschlag der Frau Schneiders im wesentlichen eingearbeitet.

Zu 3.

Hier gilt das zu 2., 4. und 6. Gesagte unter Beibehaltung der vorhandenen Bausubstanz und Grundstückszuschnitte, soweit die Gebäude nicht von einer Verbreiterung der B 57 betroffen werden.

Den Standpunkt eines Geschäftszentrums im Bereich des ehemaligen Rathauses weiter zu vertreten, ist durch die Entwicklung vor Ort im Bereich der Giesenfeldstraße als nicht mehr sinnvoll anzusehen. Durch positiv beschiedene Bauvoranfragen im Kreuzungsbereich der Giesenfeldstraße, die auch Läden beinhalten, ist der Fehlbedarf an Geschäftsfläche in Rumeln-Kaldenhausen im wesentlichen gedeckt. Das schließt nicht aus, daß der eine oder andere Laden bei Bedarf an der Rathausalleg oder im Mittelpunkt des Plangebietes angesiedelt werden kann.

Zu 5.

Das angesprochene Grundstück ist mit einer Breite von 8,00 m im Zuge der geschlossenen Bauweise über die gesamte Breite bebaubar. Die geplante Straße kann aus der Anlage des Entwurfes nicht verschoben werden. Grundstücksflächen jenseits der geplanten Straße werden im Rahmen der Umlegung behandelt.

4. Zieldefinition

4.1 Bebauung

Der Bereich des Ortsteiles Rumeln-Kaldenhausen wird im wesentlichen durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Bauweise bestimmt. Ziel der Planung ist daher, die vorhandene Bebauung zu arrondieren, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Innenbereich des Plangebietes wird verkehrlich erschlossen und mit zweigeschossigen Wohngebäuden beplant.

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Randbebauung an der B 57 und Rathausallee erhält die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

Eine vorgenommene Umplanung im Bereich der B 57 bedeutet für die Anlieger den Erhalt der Grundstückszuschnitte und die Möglichkeit, nach Erstellung einer Erschließungsstraße im rückwärtigen Grundstücksteil ein zusätzliches Bauvorhaben zu realisieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit einem Zuwachs von 200 Wohneinheiten gerechnet.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden für die geplante Neubebauung ist im Rahmen der Abwägung vertretbar, da der Ausbau des Siedlungsschwerpunktes Rumeln-Kaldenhausen und die Schaffung von qualitativ hohem Wohnraum für die Gesamtentwicklung der Stadt von hoher Bedeutung ist (s. Abschnitt 2.2.2 der Begründung "Ziele des Entwicklungskonzeptes").

Gestalterische Festsetzungen sollen in einer gesonderten Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Bauordnung NW getroffen werden.

4.2 Musterhausausstellung

Für einen Großteil des Planbereiches ist in den mit A gekennzeichneten Baugebieten eine Musterhausausstellung vorgesehen. Eine entsprechende zeitlich befristete Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB zum Zwecke der Durchführung dieser Ausstellung ist textlich festgesetzt.

Die Ausnahme wird wie folgt begründet:

Aufgrund des zusammenhängenden Flächenangebotes und insbesondere aufgrund des günstigen Standortes im Gefüge des regionalen und überregionalen Haupt- und Fernstraßennetzes sowie mit direktem Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr bietet es sich an, im Rahmen der geplanten Neubebauung dieses Bereiches eine solche Ausstellung mit durchzuführen.

Nach Beendigung der Ausstellung soll das Gebiet als Wohnsiedlungseinheit erhalten bleiben. Die Hauptzufahrt zu dem Neubaugebiet und zur Musterhausausstellung erfolgt über die Düsseldorfer Straße (B 57) und Rathausallee. Weiterhin besteht über die Düsseldorfer Straße ein Anschluß an das überörtliche Autobahnnetz.

Für die Besucher der Musterhausausstellung können ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Ausstellungsgeländes auf einer unbebauten Fläche westlich der Düsseldorfer Straße, die sich in städtischem Besitz befindet, angeboten werden.

Die vorübergehende Unterbringung von Informationsständen, gastronomischen Einrichtungen und öffentlichen Toilettenanlagen kann auf der öffentlichen Grünfläche südlich der Straße Am Geistfeld erfolgen.

4.3 Erhaltung des Baumbestandes

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg in der jeweils geltenden Fassung.

5. Alternativen

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

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es besteht die Absicht, die Düsseldorfer Straße (B 57) in verbreiteter Form neu auszubauen. Hierfür ist ein Abbruch der Gebäude Haus-Nr. 68, 70 und 72 erforderlich. Die Betroffenen werden zum Zeitpunkt des Ausbaus nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Rahmen von sozialen Maßnahmen entschädigt werden.

7. Soziale Infrastruktur

7.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

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

7.2 Kinderspielplätze

Der lt. Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 "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) wird im Erholungsgebiet Toeppersee in einer Entfernung von ca. 500 m nachgewiesen.

Die Bereitstellung der Flächen für den Spielbereich "B" (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) soll innerhalb der öffentlichen Grünflächen erfolgen. Hier sollen Spielplätze in einer Größe von ca. 1.500 und 350 qm angelegt werden.

Die Festsetzung von Kinderspielplätzen des Spielbereiches "C" (Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe) ist im Plangebiet nicht erforderlich, da - bedingt durch die aufgelockerte Bauweise, die ruhige Verkehrslage und die großen Gärten - ausreichend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder zur Verfügung stehen.

7.3. Kindertagesstätteneinrichtungen

Eine Kindertagesstätte ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 853 B vorgesehen.

8. Technische Infrastruktur

8.1. Verkehr

8.1.1. Überörtliche und örtliche Verkehrsanbindung

Der geplante Bereich erhält über die Rathausallee, die in die Düsseldorfer Straße (B 57) mündet, Anschluß an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz.

8.1.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Wohnsammelstraße, die aus Gründen der Sicherheit im Straßenverkehr geschwindigkeitsvermindernd in abknickender Trassenführung konzipiert wurde. Sie soll mit Trennung der einzelnen Verkehrsarten ausgebaut werden. Die angrenzenden Baugebiete sollen über Anliegerstraßen, die aufgrund ihrer zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung als Mischflächen ausgebaut werden, erschlossen werden.

Um ein optimales Maß an Wohnruhe und Sicherheit zu erreichen, wurden auch diese Anliegerstraßen übersichtlich und teilweise aus Gründen der Geschwindigkeitsverminderung versetzt angeordnet.

8.1.3. Radverkehrsanlagen

Um das Radwegenetz zu schließen, ist vorgesehen, auf der Düsseldorfer Straße (B 57) und auf der Rathausallee einen beidseitigen Radweg zu erstellen. Ergänzend dazu ist in der geplanten Grünfläche, auf dem ehemaligen Bahngelände am östlichen Rand des Bebauungsplanes ein kombinierter Rad- und Gehweg vorgesehen.

An der Kreuzung des Rad- und Gehweges mit der Rathausallee ist vorgesehen, eine Signalanlage zu errichten.

8.1.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Düsseldorfer Straße (B 57) sind Buslinien vorhanden, die das neue Wohngebiet mit dem Zentrum und den benachbarten Städten verbinden.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserkanäle werden im Trennsystem gebaut. Schmutzwasser und Regenwasser werden über die Rathausallee, Potmannstraße und Nedleburg zur Kläranlage der Lineg "Am Dreverbach" abgeleitet. Das Schmutzwasser wird dort vollbiologisch gereinigt. Das Regenwasser wird in den Dreverbach geleitet.

Das Kanalnetz außerhalb des eigentlichen Bebauungsplangebietes wird erweitert, in der Bergwerkstraße werden die Kanäle erneuert, so daß die Leistungsfähigkeit des Netzes für den Anschluß des Bebauungsplangebietes ausreicht.

Um der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung klärtechnisch gerecht zu werden, bedarf es baulicher Maßnahmen auf der Kläranlage. Die Lineg beabsichtigt, die Kläranlage zu einer Pumpanlage umzubauen und die Abwässer über eine Druckleitung dem Rheinhauser Kanalnetz zuzuleiten. Die Kläranlage Rheinhausen, ebenfalls eine Anlage der Lineg, ist für die Übernahme der Abwässer aus Rumeln ausgelegt.

Der Zeitpunkt der Umbaumaßnahmen auf der Kläranlage Rumeln richtet sich nach den tatsächlichen Entwicklungen im Baugebiet.

Jedoch wird bereits jetzt durch regelmäßige Abfuhr von Trübwasser die Belastung der Kläranlage deutlich gemindert. Die Abfuhr kann so erhöht werden, daß durch den zusätzlichen Anschluß von 250 EWG keine zusätzlichen Probleme entstehen. Dies kann solange durchgeführt werden, bis der Umbau zur Pumpanlage Rumeln mit Anschluß an das Klärwerk Rheinhausen vollzogen ist.

Für das Regenwasser ist langfristig vor der Einleitung in den Dreverbach ein Regenrückhaltebecken bzw. Regenklärbecken vorgesehen. Die erforderliche Fläche ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Eingriffe in vorhandene oberirdische Gewässer sind nicht vorgesehen. Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Plangebiet weder vorhanden noch geplant.

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Schutzzone III B des förmlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Auf dem Berg" der Stadtwerke Duisburg AG. Die Schutzzonenverordnung vom 05.03.1971 ist zu beachten.

Die Standorte der für die Stromversorgung des Bereiches notwendigen Trafostationen werden nach Absprache mit dem RWE Krefeld in den Planentwurf aufgenommen und als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - entsprechend festgesetzt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen von den Anliegern an öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an Stellen, die von den Müllfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren zu erreichen sind, bereitzustellen.

8.3. Altlasten

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 Bebauungsplanbereich 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.

9. Immissionen

9.1. Schallschutzvorkehrungen

Nach den Lärmkarten der Stadt Duisburg liegt das Plangebiet in einem sehr ruhigen Bereich. In der Nachtzeit ist ein Mittelungspegel von kleiner als 40 dB(A) und tagsüber von 40 bis 50 dB(A) festzustellen.

Nach der Gesamtverkehrsprognose von Duisburg, Teil B, ist eine Prognoseverkehrsmenge von 792 Kfz/h (derzeit Bahnhofstraße 587 Kfz/h) auf der Rathausallee zu erwarten.

Die geplante Rathausallee soll die Bahnhofstraße direkt an die Düsseldorfer Straße (B 57) anbinden. Die vorgesehene Bebauung liegt etwa 15 m von der Achse der Rathausallee entfernt.

Bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von ca. 8.000 Kfz/24 h und einem Lkw-Anteil von 5 % ergibt sich vor den Gebäudefronten an der Rathausallee ein Mittelungspegel von tagsüber 62 dB(A) und nachts von 54 dB(A).

Auf der Düsseldorfer Straße ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von ca. 11.000 Kfz/24 h und ein Lkw-Anteil von etwa 10 % festzustellen. Die Prognosebelastung wird sich durch die geplante Südtangente (L 473) Rheinhausen auf etwa 9.500 Kfz/24 h verringern.

Dadurch ergibt sich vor den Gebäudefronten an der Düsseldorfer Straße ein Mittelungspegel von tagsüber 68,5 dB(A) und nachts von 61,4 dB(A).

Die Planungsrichtpegel von 55/45 dB(A) nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Entwurf April 1976, werden für reine und allgemeine Wohngebiete überschritten.

Zum Schutz der Wohnbebauung entlang der Rathausallee und der Düsseldorfer Straße sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden sind bei dieser Überschreitung der Mittelungspegel nicht erforderlich und städtebaulich nicht sinnvoll.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" und deren Zusatzeinrichtungen, Entwurf September 1983, ist ein Innenpegel von 25 - 30 dB(A) nachts und 30 - 35 dB(A) tagsüber anzustreben. Bereits Fenster der Schallschutzklasse 1 sind ausreichend, um die Räume der Wohngebäude an der Rathausallee zu schützen. Nicht schutzbedürftig sind Badezimmer, Toiletten, Flure und Treppenhäuser.

Für die Wohnbebauung an der Düsseldorfer Straße (B 57) sind Fenster der Schallschutzklasse 3 festzusetzen, um einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm zu erzielen.

9.2. Immissionsbelastung (Schadstoffe)

Die Stadt Krefeld forderte im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nach dem Abstandserlaß einen Mindestbestand von 12500 m von Wohngebieten zu den Bayer-Werken Uerdingen.

Diesen Bedenken soll nach Abwägung aller divergierenden Interessen im Flächennutzungsplan insoweit gefolgt werden, als die bisher geplanten Wohnbauflächen südlich der Friemersheimer Straße und östlich der Düsseldorfer Straße sowie zwischen der Straße "Nedleburg" und der vorhandenen Bebauung nördlich der Friemersheimer Straße einschließlich der Dreiecksfläche östlich der Bahnstrecke der ehemaligen Zechenbahn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung des vorliegenden Bebauungsplanes und dem Industriegebiet beträgt nunmehr ca. 1200 m.

Mit dem Verzicht auf diese bisher geplanten Wohnbauflächen erfüllt die Stadt Duisburg ihren Beitrag im Sinne des Umweltschutzes im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme, wobei weiterhin erwartet wird, daß die Stadt Krefeld ebenfalls ihren Beitrag durch ausreichende Einschränkungen für die Erweiterung der Chemischen Industrie leistet.

Eine weitere Aufgabe von Wohnbauflächen ist nicht vertretbar, da die Erschließung neuer Wohnbereiche für die Funktionsfähigkeit des SSP Rumeln-Kaldenhausen und zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bürger der Stadt Duisburg von höchster Bedeutung ist. Es wird hierbei zugrunde gelegt, daß im Ballungsraum Duisburg die Abstände nach dem Abstandserlaß im allgemeinen nicht im vollen Umfang eingehalten werden können. Gesundheitsrelevante Immissionen stehen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht entgegen.

Gemäß den Pegelmeßprogrammen für die drei vergangenen Meßjahre liegen alle Immissions-Kennwerte, die für eine Gesundheitsgefährdung bedeutsam sind, deutlich, d. h. um mehr als 20 % unter den Grenzwerten der TA-Luft.

Bei den Staubbiederschlägen ist der Grenzwert in allen Fällen unterschritten.

Der Gesamt-C-Wert liegt zwar weit unter dem Grenzwert der Raffinerie-Richtlinie; er ist aber für die Beurteilung der Geruchsbelästigung hier nicht geeignet, weil das Geruchsstoff-Spektrum der Bayer-Werke mit einer Erdöl-Raffinerie nicht verglichen werden kann.

Im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes sind Geruchseinwirkungen vorhanden, die nach der im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet West vorgenommenen Abstufung den Skalenwert 3 erreichen (schwacher Geruch).

Dies ist im Rahmen der Abwägung vertretbar, zumal andere vorhandene Wohngebiete näher an den Geruchsquellen liegen.

10. Kosten

Die der Stadt Duisburg durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

| | |
|-------------------|------------------------|
| Ersatzwohnraum | 408.000,-- DM |
| Gründerwerb | 850.000,-- DM |
| Straßenbau | 3.200.000,-- DM |
| Kanalbau | 2.400.000,-- DM |
| Verkehrslenkung | 100.000,-- DM |
| öffentliches Grün | 440.000,-- DM |
| zusammen: | <u>7.398.000,-- DM</u> |

Rückerstattungen

| | |
|---|-----------------|
| a) für Erschließungsmaßnahmen | 1.400.000,-- DM |
| b) durch Zuschußmöglichkeit nach den Richtlinien Städte- bauförderung | 180.000,-- DM |

Von den c. a. Kosten sind 3.400.000,-- DM im Investitionsprogramm enthalten.
Die übrigen städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll gemäß § 46 (1) BauGB die Umlegung angeordnet werden.

12. Textliche Festsetzungen *) siehe Vermerk zum Inhaltsverzeichnis

Text

des Bebauungsplanes Nr. 853 A - Rumeln-Kaldenhausen - für einen Bereich zwischen Düsseldorfer Straße (B 57), Rathausallee, ehemaliger Zechenbahn und ca. 400 m südlich der Rathausallee.

12.1 Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen an Gebäuden gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind für Aufenthaltsräume in den Wohngebäuden an der Düsseldorfer Straße (B 57) Verbundfenster einzubauen, die mindestens der Schallschutzklasse 3 und im übrigen Plangebiet mindestens der Schallschutzklasse 1 der Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI 2719) entsprechen.

12.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. Die Sockelhöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,40 m und bei dreigeschossigen Gebäuden höchstens 1,00 m über Oberkante Gehweg bzw. Straßenhöhe betragen.

2. Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden das Maß von 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden das Maß von 6,50 m, bei dreigeschossigen Gebäuden das Maß von 9,75 m nicht übersteigen.
3. Drempel sind bei ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

12.3 Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Garagenwände, die unmittelbar an den Wohnwegen grenzen, sind entlang der Straße mit Pflanzen (kletternde Gehölze) zu bestücken.

12.4 Art und Maß der Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

1. In den mit A bezeichneten Baugebieten ist gemäß § 31 (1) BauGB für die Dauer von max. drei Monaten eine Musterhausausstellung zulässig.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Nebenanlagen nach § 14 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis 15 m³ umbauter Raum zulässig.

13. Vermerk *) siehe Vermerk zum Inhaltsverzeichnis

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 - Rumeln-Kaldenhausen - vom 27.12.1974 sowie um die teilweise Aufhebung des Fluchtlinienplanes Düsseldorfer Straße vom 12.11.1953.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 853 A - Rumeln-Kaldenhausen -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 26.05.1988



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

61-11 Danker
2796

2. 7. 1982

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

über den Anhörungstermin gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz
zugleich Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b der
Gemeindeordnung NW zu den Bebauungsplänen:

Bebauungsplan Nr. 844 - RK - für den Bereich zwischen
Dorfstraße, Kirchstraße und nördlich der
Rathausallee im Ortsteil Rumeln

Bebauungsplan Nr. 853 - RK - für den Bereich zwischen
Düsseldorfer Straße (B 57), Rathausallee,
ehemalige Zechenbann und Friemersheimer Straße

Bebauungsplan Nr. 778 - RK - für den Bereich der ehemaligen
Zeche Fritz, erweitert um einen Teilbereich
zwischen Potmannstraße und Feldstraße im
Bebauungsplan Nr. 2 - RK - ausgewiesen, im
Ortsteil Rumeln

Der Anhörungstermin fand am 22. Juni 1982 während einer
öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Rheinhausen in
der Aula des Schul- und Kulturzentrums, Schulallee,
4100 Duisburg 46 statt. Es waren ca. 85 Einwohner anwesend.

Um 17.10 eröffnete der stellvertretende Bezirksvorsteher
Büttner die Sitzung der Bezirksvertretung Rheinhausen. Herr
Büttner erläuterte das Schema, nach dem die Sitzung ablaufen
sollte.

Zuerst stellte Herr Stappert den vom Büro Architekten
W. Stappert und Partner erstellten Vorentwurf zum Bebauungs-
plan Nr. 844 vor. Die Ausführungen basierten auf der Be-
gründung zum Vorentwurf.

Danach stellte Frau Huwe die von der Beratungs- und Ingenieur-
gesellschaft GEEIG erstellten Vorentwürfe zu den Bebauungs-
plänen Nr. 853 und 778 vor.

Die Ausführungen basierten auf den Begründungen zu den Vor-
entwürfen.

Danach wurde die Sitzung der Bezirksvertretung geschlossen
und die anwesenden Bürger aufgefordert, Anregungen und Bedenken
vorzubringen.

Herr Hildebrandt - SPD - stellt für alle Bebauungspläne fest:

Enge private Wohnwege, die zu Schwierigkeiten bei der Müllabfuhr und sonstiger Andienung führen können.

Von der Verwaltung wurde zugesichert, diese Feststellung in allen Bebauungsplänen zu überprüfen, um in diesen Bereichen einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

Zusatzfrage: Bebauung im Bereich Dorfstraße. Beantwortung siehe Aussage zur Fragestellung Herr Berg.

Herr Berg, Dorfstraße, stellt fest, daß die geplante Bebauung an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes zu nah an die vorhandene Bebauung in der zweiten Reihe im Bereich der Dorfstraße heranrückt.

Herr Stappert beantwortet die Feststellung mit dem Hinweis auf die Planung einer lockeren Bebauung vor der vorhandenen, etwas starr erscheinenden Neubebauung an der Dorfstraße. Die Abstände zwischen den Häusern entsprechen dem Abstandsflächenerlaß. Die Hausgärten sind mit voller Absicht nach Süd-Westen vor den Häusern angelegt. Eine Vergrößerung der Abstände zwischen den Häusern ist möglich.

Herr Schlüßen, Gerd - CDU - regt an, daß die Verwaltung, soweit wie möglich, zu den Fragen gleich Stellung nehmen möge.

Herr Clouth - CDU - wünschte Aufklärung über die Weiterbearbeitung der einzelnen Planungsbereiche.

Des weiteren wies er bei privaten Wohnwegen auf zukünftige Schwierigkeiten hinsichtlich der Unterhaltung u. ungünstigen Parkmöglichkeiten usw. hin.

Herr Tilgner gab einen kurzen Abriß über den Verlauf des weiteren Verfahrens.

Herr Stappert erklärte, daß die Erschließung über öffentliche Straßen und Wohnwege in den erforderlichen Breiten erfolgt.

Frau Schneiders, Düsseldorf Straße wird sich schriftlich und zeichnerisch in der nächsten Zeit an das Planungsamt wenden.

Herr Manfred Lange, Siedler-Gemeinschaft

Herr Lange stellt die sich gebildete Siedler-Gemeinschaft vor, in der im Augenblick ca. 40 Bauwillige mit einem Grundstücksbedarf von ca. 10.000,-- qm vereint sind.

Frau Haferkamp stellte die Frage nach der Verbreiterung der B 57.

Herr Eckert antwortete, daß bei Neubauten an der Düsseldorfer Straße die Fluchtlinien des Fluchtlinienplanes aufnehmen sollen, wie es auch in der vorliegenden Planung zum Ausdruck kommt. Es ist nicht vorgesehen, die B 57 auf 22,00 m insgesamt zu verbreitern. Die Straße wird 2-spurig mit Rad- und Gehweg ausgebaut.

Herr Schlüpen, Gerd - CDU - stellte die Frage nach dem Verfahrensstand der L 473 - Südtangente.

Herr Eckert berichtet, daß der Vorentwurf vom Landesstraßenbauamt geprüft wird und durch Neubildungen in diesem Amt mit Verzögerungen zu rechnen sei.

Herr Hildebrandt - SPD - wünscht Aussage über die Straßenbreiten.

Herr Eckert beantwortete die Frage im einzelnen und weist nochmal darauf hin, daß die Anzahl der privaten Wohnwege bewußt niedrig gehalten werde.

Herr Döntgen - SPD - wünschte Einzelheiten über das Parallelverfahren Flächennutzungsplan - Ebauungspläne.

Herr Tilgner erklärte die Zusammenhänge und wies darauf hin, daß Teilstücke möglicherweise nach § 33 BBauG genehmigt werden könnten.

Herr Urban - SPD - wünschte Auskunft über das Verhältnis öffentliche, zu privaten Erschließungswegen.

Herr Tilgner sagte Prüfung zu.

Herr Urban stellte weiter fest, daß die Erschließungsstraßen als Mischflächen die erforderlichen Breiten haben müssen, um keine Schwierigkeiten bei der Müllabfuhr, Straßenreinigung und ruhenden Verkehr aufkommen zu lassen.

Herr Stappert antwortet, daß die Straßen die erforderlichen Breiten haben, so daß sich zwei Müllwagen begegnen können. Die private Erschließung ist gering.

Herr Dr. Fünders wünschte Auskunft, wie seine Doppelgaragen über den Grünzug im Bebauungsplan Nr. 844 zu erreichen seien.

Herr Eckert: Die Zufahrt wird über den Grünzug gesichert.

Herr Seidelt - CDU -: Ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 844 als beruhigtes Wohngebiet anzusehen?

Herr Stappert bejaht diese Frage.

Herr Eichhorn, Düsseldorf, Straße, wünschte Auskunft, wann die einzelnen Bebauungspläne rechtskräftig werden.

Herr Tilgner antwortet, daß die einzelnen Bebauungspläne parallel laufen und in Abhängigkeit von der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes in ca. 2 - 3 Jahren rechtsverbindlich werden sollen.

Herr Hendrix, Bauunternehmer, wünscht Auskunft, ob eine teilweise oder Gesamtumlegung angeordnet sei.

Herr Tilgner: Eine Umlegung ist vorgesehen, sei aber Sache des Amtes für Bodenordnung.

Herr Clouth - CDU - wünscht Auskunft, ob Teile des Plangebietes vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes bebaut werden können. Weiterhin weist er auf Schwierigkeiten des ruhenden Verkehrs bei Mischflächen hin.

Herr Tilgner beantwortet die erste Frage, daß nach einem gewissen Stand der Bebauungspläne Teilbebauungen im Bereich des Möglichen liegen.

Herr Eckert weist auf ausreichende Parkmöglichkeiten hin, einschl. zusätzlicher Parkmöglichkeiten für Besucher.

Herr Hildebrandt - SPD - fragt nach dem Verhältnis Eigenheime zu Mietwohnungen.

Herr Tilgner antwortet: 40 % Mietwohnungen und 60 % Eigenheime.

Herr Seidelt - CDU - stellt für alle Bebauungspläne ein Verhältnis Eigenheim - Mietwohnung 50 % zu 50 % fest.

Herr Döntgen - SPD - wünscht Auskunft über den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 778.

Frau Huwe beantwortet die Frage. Der vorhandene Baumbestand ist teils über Forstflächen und durch Baumsatzung gesichert. Die vorhandenen Bäume sind kartiert worden.

Herr Hildebrandt - SPD - wünscht Auskunft über das Verhältnis Gesamtfläche zu Grün- und Spielfläche.

Frau Huwe beantwortet die Frage, auch mit Hinweis auf die Zusammenstellung in der Vorlage.

Weitere Frage nach der fehlenden Geschäftsfläche und deren Erreichbarkeit.

Frau Huwe antwortet, daß die fehlende Geschäftsfläche im Bereich des vorhandenen Supermarktes an der Düsseldorfer Straße vorgesehen ist und erklärte die Erreichbarkeit über verkehrsberuhigte Wege.

Herr Seidel wünscht Erklärungen zu Verkehrsberuhigung und Wohnumfeld.

Herr Eckert erläutert die Maßnahmen und stellt heraus, daß diese in den Plänen weitgehend berücksichtigt sind.

Weitere Frage des Herrn Seidel nach der Teilbarkeit der Entwürfe südlich der Rathausallee.

Frau Huwe bejahte das und gab Aufklärung über Möglichkeiten.

Herr Schmitz stellt die Frage nach dem Verbleib der Kleingärten im Bereich der zukünftigen Rathausallee.

Herr Tilgner: Verbleib an dieser Stelle nicht möglich. Evtl. Ersatzfläche an anderer Stelle von - RK -. Muß mit Amt 67 geprüft werden.

Frau Furch - FDP - erkundigt sich nach dem Ausbau der Düsseldorfer Straße. Weitere Frage nach möglichem Fehlbedarf von Kindergärten und ähnlichen Einrichtungen.

Herr Eckert verweist auf seine früheren Antworten und betont nochmal, daß die Düsseldorfer Straße 2-spurig mit Radweg verkehrsgerecht ausgebaut werden soll.

Frau Huwe beantwortet die Frage nach dem Kindergarten und ähnliche Einrichtungen in den Bebauungsplänen Nr. 853 und 778 mit ausreichender Planung. Die Verwaltung sagt eine Prüfung durch das Fachamt zu.

Frau Böhme, Düsseldorfer Straße, nimmt ihre vorgebrachte Frage über die Düsseldorfer Straße zurück.

Herr Hendrix, Bauunternehmer, bemängelt, daß die Bauvoranfragen im Bereich Düsseldorfer - Giesenfeld- - Friemersheimer Straße im Vorentwurf unberücksichtigt geblieben sind.

Herr Tilgner: Die Voranfragen werden in den Bebauungsplan-Entwurf eingetragen.

Frau Brückschen regt an, die Fläche nord-westlich der Feldstraße bis zur Rheinhauser Straße in den Bebauungsplan Nr. 778 einzubeziehen.

Herr Tilgner: Die Anregung muß geprüft werden.

Herr Urban - SPD - regt eine Lösungsfindung zur Anbindung des Schul- und Kulturzentrums im Bereich des ehemaligen Rathauses an, die neue Bebauung an.

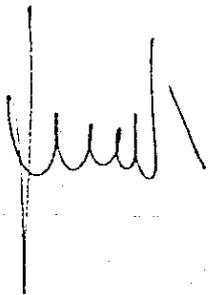
Frau Huwe weist auf verschiedene Möglichkeiten hin, die jedoch detailliert geprüft werden müssen.

Herr Clouth wünscht zur 2. Lesung den Nachweis einer 2. Fläche für einen Kindergarten.

Das wurde ihm von der Verwaltung zugesagt.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Enge gegen 18.10 Uhr.



Nachtrag

- Frau Schneiders, Architektin, hat vom Planungsamt einen Planausschnitt über das Gebiet südlich des ehemaligen Rathauses, Kirchfeldweg, erhalten. Frau Schneiders will das Gebiet, in dem auch ihr Grundstück liegt, planerisch überarbeiten und dem Planungsamt vorstellen.

- Herr Reiner Schmitz, Rumeln, Dorfstraße 44 b hat am 23. 6. 1982 im Planungsamt vorgesprochen.

Herr Schmitz wünscht, daß ein Teilstück seines Grundstücks außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 844 liegen soll. Das ist möglich, da die Nachbargrundstücke dieser Reihenhauszeile ebenfalls außerhalb des Bebauungsplan-Bereiches liegen. Die Korrektur wurde im Original vorgenommen.



Herrn Dankes r.K. **Stadtsparkasse
Duisburg**

Hauptstelle

Bearbeitet von: Herrn Feldmann

Stadtsparkasse Duisburg Postfach 100325 4100 Duisburg 1

Stadt Duisburg
Stadtplanungsamt - 61 -
Stadthaus
Fr.-Albert-Lange-Platz 7
4100 Duisburg 1

| | | |
|--------------------------|-------|--------|
| VIII/61 Stadtplanungsamt | | |
| AL | 61-01 | 61-13 |
| EING.: 25. JUNI 1982 | | |
| 61-1 | 61-2 | X 61-3 |

Königstraße 23-25
4100 Duisburg 1
Telefon (0203) 28151
Telex 0855/785

Giro-Konto: Westdeutsche Landesbank
Girozentrale Düsseldorf 35050000
Landeszentralbank Duisburg 35050000
Postscheck Essen 6060-431
SWIFT: DUIS DE 33

Ihr Zeichen Ihre Nachricht Unser Zeichen Durchwahl: Datum
-150- fe-ra (0203) 2815- 263 23. Juni 1982 28.6.82

Planentwurf Nr. 853 RK

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Amtsblatt Nr. 21 vom 11.06.1982 ist auf Seite 175 der obige Bebauungsplan für den Bereich zwischen Düsseldorfer Straße (B 57), Rathausallee, ehemaliger Zechenbahn und Friemersheimer Straße bekanntgegeben worden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, daß auf unserem Flurstück (224) in der Mitte des Grundstückes 3 feste Garagen errichtet wurden, die mit Bauschein Nr. 112/1964 vom Landkreis Moers genehmigt sind.

Mit vorzüglicher Hochachtung

STADTSPARKASSE DUISBURG

[Handwritten signature]

ANLAGE 1 ZUR
NIEDERSCHRIFT

Herr Dankert u. P.

Heinrich Meimers, Pregelstr. 33, 41 Duisburg 46

Einschreiben
An den
Stadtdirektor
-Stadtplanungsamt-
z. Hd. Herrn Dankert
Moselstr.

4100 Duisburg

Lu

| | | |
|------------------|------------------|-------|
| VIII/41 | Stadtplanungsamt | |
| 11 | 61-01 | 61-13 |
| EING. | - 8. JULI 1982 | |
| <i>ti</i> X 61-1 | 61-2 | 61-3 |

92/2

41 Duisburg, den 4. Juli 1982

Betrifft: Einspruch und Anregung zum Bebauungsplan in Rumeln-
Kaldenhausen, D'dorfer Str. 85 u. 87, Flur 15,
Flurst. 8 u. 221

Als Anlage sende ich Ihnen eine von mir aufgestellte
Skizze als Anregung.

Mit den von Ihnen geplanten 28 Garagen bin ich
nicht einverstanden.

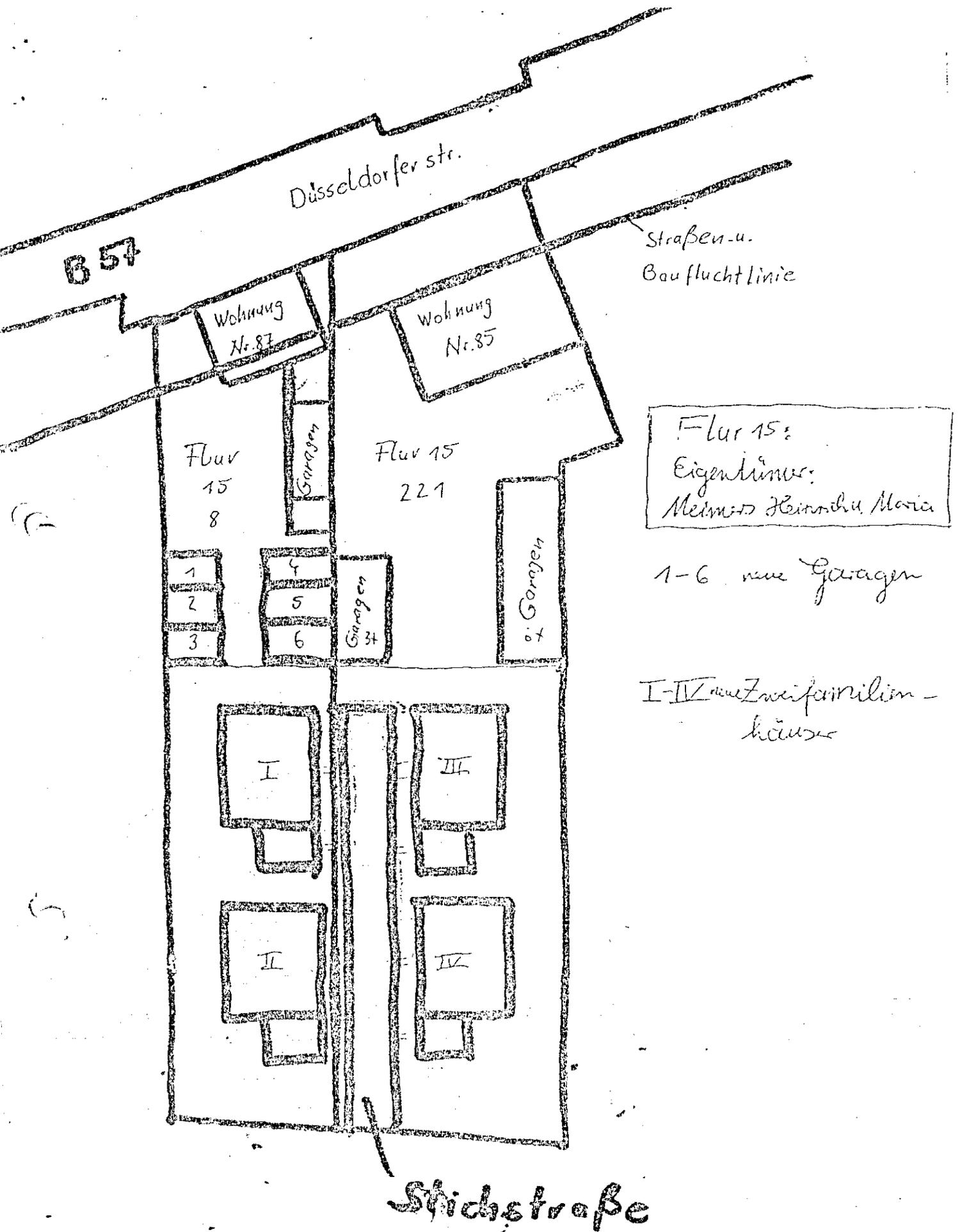
Auf dem Grundstück D'dorfer Str. 85 stehen bereits
9 Garagen. Gegen eine Planung von weiteren
6 Garagen auf dem Grundstück, Nr. 87, hätte ich
nichts einzuwenden.

Hochachtungsvoll

Heinrich Meimers

Anlage
eine Anregung zum Bebauungsplan

ANLAGE 2 ZUR
NIEDERSCHRIFT



Anlage zum Schreiben
H. Meimers v. 4. 7. 82



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS

ORTSVEREIN RUMELN-KALDENHAUSEN

Herrn Danies u.R.

SPD-Ortsv. Rumeln-K., 41 Duisburg 46

Anschrift:

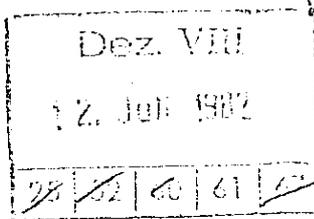
W. Mostert
Ringstr. 17

An den
Planungs-Dezernenten der Stadt Duisburg,
Herrn Beigeordneten Giersch
Stadthaus
Moselstr.

Fernsprecher: 02151/40 96 18

4100 Duisburg 1

Bankkonto:
Stadtparkasse Duisburg
Konto Nr. 364-002089



Duisburg 46, 10. Juli 1982

Bebauungspläne Nr. 844, 778, 853 -RK-
Anhörung

| | | | |
|---------|------|---------------|-------|
| VIII/81 | AL | 61-01 | 61-13 |
| EING: | | 13. JULI 1982 | |
| X 61-1 | 61-2 | 61-3 | |

Bebauungs-Plan Nr. 844 -RK-

1. Im Einmündungsbereich Lohfelder Weg/Dorfstraße sollte eine zusätzliche Anbindung zur Erschließung des BBauPl.-Bereiches vorgesehen werden. Dadurch wird die vorgesehene und unübersichtliche Einmündung Potmannstraße/Dorfstraße entlastet und eine Verkehrsberuhigung im Wohnbereich erreicht.
2. Die vorgesehene Anbindung der Potmannstraße an die Dorfstraße soll aufgrund der vorhandenen neuen Bebauung im Einmündungsbereich dahingehend geändert werden, daß hier eine Einbahnstraßenregelung aus Richtung Dorfstraße erfolgt, es besteht sonst die Gefahr eines Unfallschwerpunktes.
3. Die z. Zt. vorhandene Anbindung des Hauses Kirchfeldstraße ist in dem dargestellten Grünbereich nicht vorgesehen, sie sollte sinnvoll mit dem Fuß- und Radweg als Überfahrt kombiniert werden.

Bebauungs-Plan Nr. 778 -RK-

Die vorgesehene Grünanlage sollte als Parkanlage im Wohngebiet entsprechend dem vorhandenen Baumbestand ausgestattet werden. Der vorgesehene Bolzplatz sollte auch wegen der Lärmbelastung süd-östlich der Nedleburg verlegt werden, z. B. im Zusammenhang mit der Spielwiese aus dem BBauPl. Nr. 853 -RK-.

Bebauungsplan Nr. 853 -RK-

1. Auf die vorhandene Bebauung entlang der B 57 wurde vom Planer leider nicht eingegangen. Um unvermeidbare Schäden von der Stadt und von den Bürgern abzuwenden, ist eine Änderung mit weitestgehendem Erhalt der guten Bausubstanz notwendig.
2. Die vorgesehenen Geschäfte im Anschluß an dem vorhandenen Geschäft Super 2000 im Bereich der B 57/Nedleburg sind unglücklich angeordnet, da völlig dezentral.

Im Entwicklungskonzept der Stadt sind die Einkaufsmöglichkeiten südlich der Rathausallee geplant und vom Rat beschlossen worden. Dieser Vorgabe muß unbedingt gefolgt werden, da es sich hier um den Mittelpunkt der Ortsteile Rumeln und Kaldenhausen handelt. Nur eine so zentrale Lage wird die gewünschte und nötige Entwicklung von erforderlichen Geschäften gewährleisten. Gleichzeitig sollten an der Rathausallee noch weitere Parkmöglichkeiten vorgesehen werden.

3. Als erster Erschließungsbereich sollte entsprechend dem Beiblatt die Fläche B südl. Rathausallee zur Ausführung kommen, um den erforderlichen Geschäftsbedarf frühzeitig der Bevölkerung anbieten zu können.

Die Grünflächenänderung in den 3 Plänen wird begrüßt.

Die einzelnen Erschließungsstraßen zu den Wohnbereichen sind u. E. stellenweise zu kompliziert.

Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, daß bei weiteren Planungsabsichten in Rumeln-Kaldenhausen für die Marktanlage B57 - Verbindungsstraße die Möglichkeit von weiteren Parkanlagen untersucht werden sollte, da z. Zt. bei Wochenmarkttagen bereits Parkplätze fehlen.

Wir hoffen, daß Sie unsere Anregungen bei der Erstellung der Bebauungspläne berücksichtigen werden und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Der Ortsvorstand


i. A. Schriftführer

an 80
23

10 0511-2

mit der Bitte,
zur Kollisionsnahme
verschickt und
7.

ANSCHLUSS B-PLAN

Größe B-Plan 3,8 ha
 Nettobauland 93%
 geplante WE 84
 ϕ GFZ 0,45

B
 Größe B-Plan 7,0 ha
 Nettobauland 88%
 geplante WE 180
 ϕ GFZ 0,52

ZECHE FRITZ

Größe B-Plan 13,1 ha
 Nettobauland 71%
 geplante WE 320
 ϕ GFZ 0,53

G2
 Größe B-Plan 5,6 ha
 Nettobauland 82%
 geplante WE 170
 ϕ GFZ 0,58

2,0 ha
 GRUNDSTÜCK

2000 WE

A
 Größe B-Plan 10,6 ha
 Nettobauland 86%
 geplante WE 336
 ϕ GFZ 0,66

G1
 Größe B-Plan 4,9 ha
 Nettobauland 84%
 geplante WE 150
 ϕ GFZ 0,53

D
 Größe B-Plan 7,75 ha
 Nettobauland 84%
 geplante WE 120
 ϕ GFZ 0,42

- | | | | |
|---------|---------------------|---------|-----------------|
| 1.1.1 | Wohngebäude | 1.1.1 | Grünpflanzungen |
| 1.1.2 | Geschäftshäuser | 1.1.2 | Grünpflanzungen |
| 1.1.3 | Gewerbliche Gebäude | 1.1.3 | Grünpflanzungen |
| 1.1.4 | Offene Grünflächen | 1.1.4 | Grünpflanzungen |
| 1.1.5 | Gärten, Grünanlagen | 1.1.5 | Grünpflanzungen |
| 1.1.6 | Spielplätze | 1.1.6 | Grünpflanzungen |
| 1.1.7 | Sportplätze | 1.1.7 | Grünpflanzungen |
| 1.1.8 | Grünflächen | 1.1.8 | Grünpflanzungen |
| 1.1.9 | Grünflächen | 1.1.9 | Grünpflanzungen |
| 1.1.10 | Grünflächen | 1.1.10 | Grünpflanzungen |
| 1.1.11 | Grünflächen | 1.1.11 | Grünpflanzungen |
| 1.1.12 | Grünflächen | 1.1.12 | Grünpflanzungen |
| 1.1.13 | Grünflächen | 1.1.13 | Grünpflanzungen |
| 1.1.14 | Grünflächen | 1.1.14 | Grünpflanzungen |
| 1.1.15 | Grünflächen | 1.1.15 | Grünpflanzungen |
| 1.1.16 | Grünflächen | 1.1.16 | Grünpflanzungen |
| 1.1.17 | Grünflächen | 1.1.17 | Grünpflanzungen |
| 1.1.18 | Grünflächen | 1.1.18 | Grünpflanzungen |
| 1.1.19 | Grünflächen | 1.1.19 | Grünpflanzungen |
| 1.1.20 | Grünflächen | 1.1.20 | Grünpflanzungen |
| 1.1.21 | Grünflächen | 1.1.21 | Grünpflanzungen |
| 1.1.22 | Grünflächen | 1.1.22 | Grünpflanzungen |
| 1.1.23 | Grünflächen | 1.1.23 | Grünpflanzungen |
| 1.1.24 | Grünflächen | 1.1.24 | Grünpflanzungen |
| 1.1.25 | Grünflächen | 1.1.25 | Grünpflanzungen |
| 1.1.26 | Grünflächen | 1.1.26 | Grünpflanzungen |
| 1.1.27 | Grünflächen | 1.1.27 | Grünpflanzungen |
| 1.1.28 | Grünflächen | 1.1.28 | Grünpflanzungen |
| 1.1.29 | Grünflächen | 1.1.29 | Grünpflanzungen |
| 1.1.30 | Grünflächen | 1.1.30 | Grünpflanzungen |
| 1.1.31 | Grünflächen | 1.1.31 | Grünpflanzungen |
| 1.1.32 | Grünflächen | 1.1.32 | Grünpflanzungen |
| 1.1.33 | Grünflächen | 1.1.33 | Grünpflanzungen |
| 1.1.34 | Grünflächen | 1.1.34 | Grünpflanzungen |
| 1.1.35 | Grünflächen | 1.1.35 | Grünpflanzungen |
| 1.1.36 | Grünflächen | 1.1.36 | Grünpflanzungen |
| 1.1.37 | Grünflächen | 1.1.37 | Grünpflanzungen |
| 1.1.38 | Grünflächen | 1.1.38 | Grünpflanzungen |
| 1.1.39 | Grünflächen | 1.1.39 | Grünpflanzungen |
| 1.1.40 | Grünflächen | 1.1.40 | Grünpflanzungen |
| 1.1.41 | Grünflächen | 1.1.41 | Grünpflanzungen |
| 1.1.42 | Grünflächen | 1.1.42 | Grünpflanzungen |
| 1.1.43 | Grünflächen | 1.1.43 | Grünpflanzungen |
| 1.1.44 | Grünflächen | 1.1.44 | Grünpflanzungen |
| 1.1.45 | Grünflächen | 1.1.45 | Grünpflanzungen |
| 1.1.46 | Grünflächen | 1.1.46 | Grünpflanzungen |
| 1.1.47 | Grünflächen | 1.1.47 | Grünpflanzungen |
| 1.1.48 | Grünflächen | 1.1.48 | Grünpflanzungen |
| 1.1.49 | Grünflächen | 1.1.49 | Grünpflanzungen |
| 1.1.50 | Grünflächen | 1.1.50 | Grünpflanzungen |
| 1.1.51 | Grünflächen | 1.1.51 | Grünpflanzungen |
| 1.1.52 | Grünflächen | 1.1.52 | Grünpflanzungen |
| 1.1.53 | Grünflächen | 1.1.53 | Grünpflanzungen |
| 1.1.54 | Grünflächen | 1.1.54 | Grünpflanzungen |
| 1.1.55 | Grünflächen | 1.1.55 | Grünpflanzungen |
| 1.1.56 | Grünflächen | 1.1.56 | Grünpflanzungen |
| 1.1.57 | Grünflächen | 1.1.57 | Grünpflanzungen |
| 1.1.58 | Grünflächen | 1.1.58 | Grünpflanzungen |
| 1.1.59 | Grünflächen | 1.1.59 | Grünpflanzungen |
| 1.1.60 | Grünflächen | 1.1.60 | Grünpflanzungen |
| 1.1.61 | Grünflächen | 1.1.61 | Grünpflanzungen |
| 1.1.62 | Grünflächen | 1.1.62 | Grünpflanzungen |
| 1.1.63 | Grünflächen | 1.1.63 | Grünpflanzungen |
| 1.1.64 | Grünflächen | 1.1.64 | Grünpflanzungen |
| 1.1.65 | Grünflächen | 1.1.65 | Grünpflanzungen |
| 1.1.66 | Grünflächen | 1.1.66 | Grünpflanzungen |
| 1.1.67 | Grünflächen | 1.1.67 | Grünpflanzungen |
| 1.1.68 | Grünflächen | 1.1.68 | Grünpflanzungen |
| 1.1.69 | Grünflächen | 1.1.69 | Grünpflanzungen |
| 1.1.70 | Grünflächen | 1.1.70 | Grünpflanzungen |
| 1.1.71 | Grünflächen | 1.1.71 | Grünpflanzungen |
| 1.1.72 | Grünflächen | 1.1.72 | Grünpflanzungen |
| 1.1.73 | Grünflächen | 1.1.73 | Grünpflanzungen |
| 1.1.74 | Grünflächen | 1.1.74 | Grünpflanzungen |
| 1.1.75 | Grünflächen | 1.1.75 | Grünpflanzungen |
| 1.1.76 | Grünflächen | 1.1.76 | Grünpflanzungen |
| 1.1.77 | Grünflächen | 1.1.77 | Grünpflanzungen |
| 1.1.78 | Grünflächen | 1.1.78 | Grünpflanzungen |
| 1.1.79 | Grünflächen | 1.1.79 | Grünpflanzungen |
| 1.1.80 | Grünflächen | 1.1.80 | Grünpflanzungen |
| 1.1.81 | Grünflächen | 1.1.81 | Grünpflanzungen |
| 1.1.82 | Grünflächen | 1.1.82 | Grünpflanzungen |
| 1.1.83 | Grünflächen | 1.1.83 | Grünpflanzungen |
| 1.1.84 | Grünflächen | 1.1.84 | Grünpflanzungen |
| 1.1.85 | Grünflächen | 1.1.85 | Grünpflanzungen |
| 1.1.86 | Grünflächen | 1.1.86 | Grünpflanzungen |
| 1.1.87 | Grünflächen | 1.1.87 | Grünpflanzungen |
| 1.1.88 | Grünflächen | 1.1.88 | Grünpflanzungen |
| 1.1.89 | Grünflächen | 1.1.89 | Grünpflanzungen |
| 1.1.90 | Grünflächen | 1.1.90 | Grünpflanzungen |
| 1.1.91 | Grünflächen | 1.1.91 | Grünpflanzungen |
| 1.1.92 | Grünflächen | 1.1.92 | Grünpflanzungen |
| 1.1.93 | Grünflächen | 1.1.93 | Grünpflanzungen |
| 1.1.94 | Grünflächen | 1.1.94 | Grünpflanzungen |
| 1.1.95 | Grünflächen | 1.1.95 | Grünpflanzungen |
| 1.1.96 | Grünflächen | 1.1.96 | Grünpflanzungen |
| 1.1.97 | Grünflächen | 1.1.97 | Grünpflanzungen |
| 1.1.98 | Grünflächen | 1.1.98 | Grünpflanzungen |
| 1.1.99 | Grünflächen | 1.1.99 | Grünpflanzungen |
| 1.1.100 | Grünflächen | 1.1.100 | Grünpflanzungen |

| | | |
|--------------------------|-------|--------|
| VIII/61 Stadtplanungsamt | | |
| AL | 61-01 | 61-13 |
| DING: 30. JULI 1982 | | |
| X 61-1 | 61-2 | X 61-3 |

Friedhelm Schneiders
 Düsseldorf Strasse 49
 41 DU-Rumeln-Kaldenhausen

Rumeln-Kaldenhausen, den 15.07.1982

| |
|---------------------|
| Stadt Duisburg |
| 26. JULI 1982 |
| Zentrale Poststelle |

An den
 Herrn Oberstadtdirektor
 der Stadt Duisburg
 - Rathaus -

4100 D U I S B U R G

| |
|---------------|
| 29. Juli 1982 |
|---------------|

Betrifft: Bebauungsplanentwurf Rumeln-Kaldenhausen Nr. 853

Bezug: Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG am 22.06.82
 in Rumeln-Kaldenhausen

Sehr geehrte Herren,

gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf, wie er am 22.06.1982 den Bürgern in Rumeln-Kaldenhausen vorgestellt wurde, erheben die Unterzeichner dieses Schreibens hiermit folgende Bedenken:

Der vorgestellte Entwurf lässt im Bereich östlich der Düsseldorf Strasse die vorhandene Bausubstanz und den Grundstückszuschnitt unberücksichtigt.

Wir sind alle Anlieger der Düsseldorf Strasse in dem betroffenen Abschnitt. Wir sind der Meinung, dass der Bestand an Häusern und Grundstücken so in den Bebauungsplan einbezogen werden kann, dass auch zukünftig seine bisherige Nutzung - wohnen mit einem entsprechenden Gartenanteil - gewährleistet ist, ohne dass das Bebauungsplankonzept in seiner Gesamtheit beeinträchtigt wird, oder an Überzeugung verliert. Zu diesem Zwecke wollen wir in der ersten Augushälfte einer Alternativvorschlag mit einer ausführlichen Begründung einreichen, der diesen Nachweis liefert und gleichzeitig unsere Belange berücksichtigt.

Wir bitten Sie, unseren Bedenken zu folgen und die noch einzureichende Lösung in den Bebauungsplanvorentwurf einzuarbeiten.

ANLAGE 4 ZUR
 NIEDERSCHRIFT

Name:
Anschrift:

Unterschrift:

Hüls, Wilfried
Düsseldorfer Strasse 49

Wilfried Hüls

Hüls, Annemarie
Düsseldorfer Strasse 49

Annemarie Hüls

Schneiders, Friedhelm
Düsseldorfer Strasse 49

Friedhelm Schneiders

Müller, Herbert
Düsseldorfer Strasse 65

Herbert Müller

Theisen, Heinrich (Ehefrau)
Düsseldorfer Strasse 67

Heinrich Theisen

Frenzen Werner und Christine
Düsseldorfer Strasse 69

W. Frenzen

Frenzen Katja
Düsseldorfer Strasse 69

Katja Frenzen

Sauels, Wilhelm und Gisela
Düsseldorfer Strasse 71

Willi Sauels

Huppertz Johann
Düsseldorfer Strasse 73

Johann Huppertz

Meier Dietmar
Düsseldorfer Strasse 75

D. Meier

Luhnen Gundula
Düsseldorfer Strasse 79

P. Luhnen

Anlage zum Schreiben vom 15.07.1982 an die Stadt Duisburg

Herrn Danker u. L.

Anneliese Böhm

| | |
|--------------|---------------|
| VIII/61 S... | 1 |
| AL | |
| EING.: | 19. JULI 1982 |
| X 61-1 | 61-2 |
| | 61-3 |

41 Duisburg 46
Düsseldorfer Str. 97
Tele.: 406666

Stadt Duisburg
Verwaltungsgebäude / Stadthaus
Abb. Planungsamt
zhä. Herrn Danker

Stadt Duisburg
19. Juli 1982
Zentrale Poststelle

16. Juli 1982

Betrifft: Bebauungsplan Vorentwurf B - Plan NR. 853

Da ich Anlieger und Grundbesitzer im Bereich dieses Bebauungsplanes bin, möchte ich folgende Wünsche, Änderungen und Anregungen in diesem Vorentwurf machen.

Mir wohnen auf der B 57, etwa gegenüber dem Böschhof. Unser Grundstück ist bis zu der geplanten Straße (ungefähr parallel zur B 57) ca 8m breit, ab da dann ca. 15m. Man könnte also bei 8m Breiten nur bauen, wenn man sich mit den Nachbar einigt, und eine Reihenbauweise wählen würde. Da die Grundstücke an dieser Stelle ungleich breit sind, sind einige Nachbarn nicht darauf angewiesen.

Die geplante Straße noch etwas weiter in Richtung Osten zu verschieben (20 m.) Dann könnte ich bei einer Breite von ca 15m bauen, und der frühere Garten zur B 57 bliebe mir erhalten.

Deshalb bitte ich Sie, diese Sache zu überdenken, und in der nächsten Ratssitzung vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Anneliese Böhm

ANLAGE 5 ZUR
NIEDERSCHRIFT

Gesam. G. + O. Pluniers

4100 Düsseldorf 46, den 28. 7. 82
Düsseldorfer Pl. 77

Stadtplanungsamt
Arbeits - Stuhl 61
4100 Düsseldorf

Stadt Duisburg
29. JUL 1982
Zentrale Poststelle

| | | |
|--------------------------|---------------|-------|
| VIII/61 Stadtplanungsamt | | |
| AL | | 61-13 |
| EING. | 29. JULI 1982 | |
| X 61-1 | 61-2 | 61-3 |

AV
29/82

Bahnhof
B-Plan 953

Wir bitten, uns unser Wohnhaus mit anliegendem Grundstück bis zum Garten zu belassen. Die Gartenfläche werden wir evtl. in eine Verleumdung hineingeben.

Mit der Planung eines Platzplatzes, der 7 Gartengrundstücke an der B 57 auf unserem Grundstück sind wir nicht einverstanden.

Respektvoll
G. Pluniers

ANLAGE 6 ZUR
NIEDERSCHRIFT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 853 A

Amtliche Bekanntmachungen

Satzung der Stadt Duisburg über örtliche Bauvorschriften für einen Bereich zwischen Düsseldorfstraße (B 57), Rathausallee, ehemaliger Zechenbahn und ca. 400 m südlich der Rathausallee im Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen vom 16. Mai 1989

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25. April 1988 die nachfolgende Satzung beschlossen.

Die Satzung beruht auf:

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1987 (GV NW S. 342) und § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) am 26. Juni 1984 (GV NW S. 419).

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für einen Bereich zwischen Düsseldorfstraße (B 57), Rathausallee, ehemaliger Zechenbahn und ca. 400 m südlich der Rathausallee im Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen.

(2) Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 853 A -Rumeln-Kaldenhausen-. Er ist im beigefügten Übersichtsplan sowie im Umdruckplan des Bebauungsplanes mit einer gestrichelten Linie umrandet. Diese Pläne sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Ziel der Satzung

Ziel der Satzung ist es, durch örtliche Bauvorschriften eine harmonisches Einfügen von Neu- und Umbauten im Bereich des o.a. Bebauungsplanes sicherzustellen.

Zur Anpassung an die vorhandene Baustruktur und um eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten, werden geneigte Dachformen und Dachgauben festgesetzt.

Zur gleichmäßigen Prägung des Ortsbildes sowie zur Gestaltung der Straßenzüge sollen die Außenwände nur in bestimmten Materialien zugelassen werden.

Durch die Festsetzung von Rasenkantensteinen, Hecken und sonstigen Einfriedigungen sollen ein geschlossener Gesamteindruck und eine klare Ordnung des Straßenraumes geschaffen werden.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

(1) Zur Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist nur Ziegelsichtmauerwerk zulässig. Teilflächen der Außenwände können aus anderen Materialien zugelassen werden.

(2) Dachgauben sind bis höchstens 50 % der Gebäudelänge zulässig. Die Dachgauben müssen von freistehenden Giebeln mindestens 1,00 m Abstand haben; der Abstand untereinander darf 1,50 m nicht unterschreiten.

(3) Im gesamten Plangebiet sind bei Wohngebäuden nur geneigte Dachformen zulässig.

(4) An Straßenbegrenzungslinien und in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen vor den Gebäuden sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Vorgärten an privaten Wohnwegen dürfen nur eine Begrenzung aus Rasenkantensteinen erhalten. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

An Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Grünflächen liegen, können Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden.

Terrassen an Grundstücksgrenzen können Trennwände erhalten, die bis zu einer Länge von 3,50 m und einer Höhe von 2,00 m bezogen auf Oberkante Fußboden Erdgeschoß zulässig und wie bei den Wohngebäuden in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen sind.

Zugänge und Zufahrten sind nur aus kleinformatischen Materialien zulässig.

(5) Außenwände der Garagen sind denen der Wohngebäude anzupassen.

Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer mit höchstens 5 % Neigung auszubilden.

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung richten sich nach §§ 68 Abs. 1 und 3 sowie 81 Abs. 5 BauO NW.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Abs. 1 die Außenwände in anderen als den vorgeschriebenen Materialien ausführt,

2. entgegen § 3 Abs. 2 die Dachgauben mit mehr als 50 % der Gebäudelänge ausführt oder den angegebenen Abstand unterschreitet,

3. entgegen § 3 Abs. 3 von der vorgeschriebenen Dachneigung abweicht,

4. entgegen § 3 Abs. 4 andere als zulässige Einfriedigungen errichtet sowie von der vorgeschriebenen Ausführung bei der Herstellung von Zugängen und Zufahrten abweicht und

5. entgegen § 3 Abs. 5 die Außenwände der Garagen nicht dem Wohngebäude anpaßt sowie von der vorgeschriebenen Dachform abweicht,

handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW.

INHALT

Amtliche Bekanntmachungen

Seiten 123 bis 129

Ausschreibungen

Seiten 129 und 130

§ 6 Auslegung

Die Satzung liegt ständig während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Duisburg, Stadthaus, Friedrich-Albert-Lange-Platz 7, 4100 Duisburg 1, Zimmer 415, sowie im Dienstgebäude Am Buchenbaum 8 - 12, 4100 Duisburg 1, Zimmer 202, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

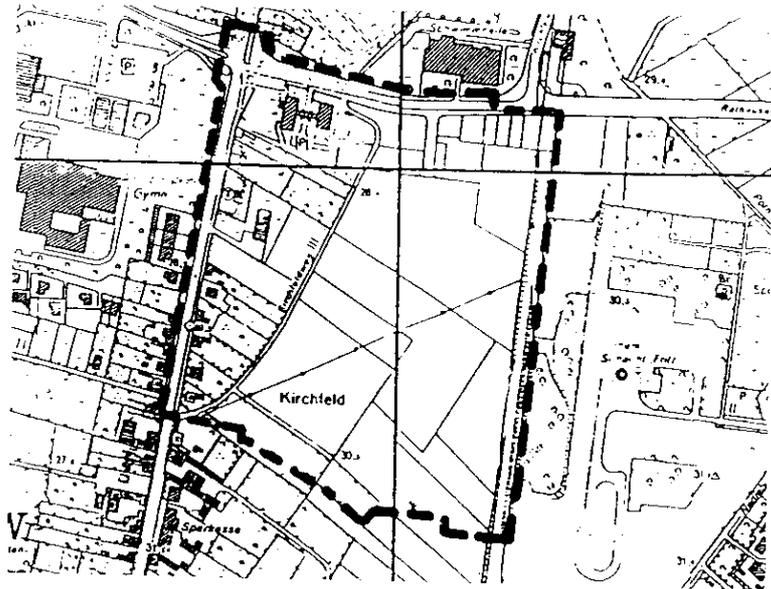
Vorstehende Satzung der Stadt Duisburg über örtliche Bauvorschriften für einen Bereich zwischen Düsseldorfer Straße (B 57), Rathausallee, ehemaliger Zechenbahn und ca. 400 m südlich der Rathausallee im Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen vom 16. Mai 1989 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

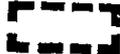
Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO NW kann gemäß § 4 Abs. 6 Satz 1 GO NW gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden. Dies gilt nicht bei fehlender vorgeschriebener Genehmigung, bei nicht ordnungsgemäßer Bekanntmachung, bei vorheriger Beanstandung des Ratsbeschlusses durch den Oberstadtdirektor oder bei vorheriger Rüge eines Form- oder Verfahrensmangels gegenüber der Gemeinde, wenn dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet ist, die den Mangel ergibt.

Duisburg, den 16. Mai 1989

Krings
Oberbürgermeister

Übersichtsplan zur Satzung über örtliche Bauvorschriften für einen Bereich zwischen Düsseldorfer Straße (B 57), Rathausallee, ehemalige Zechenbahn und ca. 400 m südlich der Rathausallee

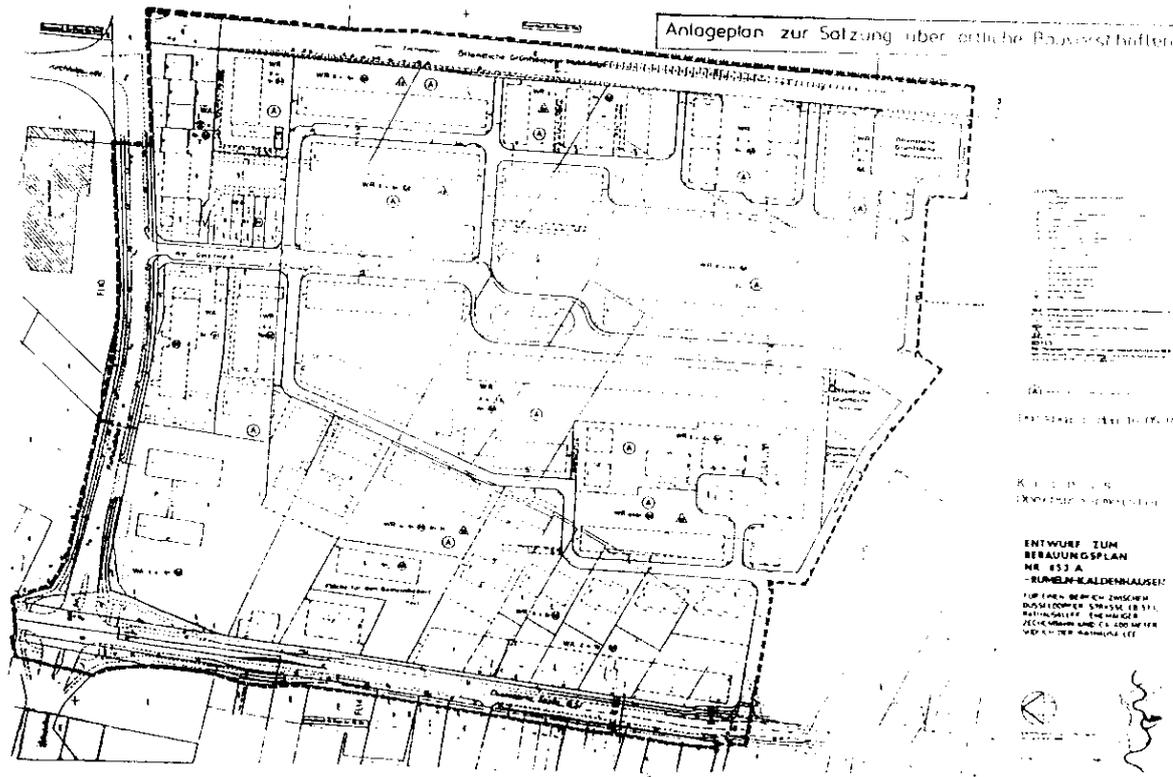


 Geltungsbereich der Satzung

Duisburg, den 16.05.1989

Stadtplanungsamt Duisburg 

Krings
Oberbürgermeister



ENTWURF ZUM
BERAUNGSPLAN
NR. 853 A
- RUMELN-KALDENHAUSEN!
FÜR EINE BEB. ZONE
DÜSSELDORFER STRASSE (B 57)
RATHAUSALLEE, EHEMALIGE
ZECHENBAHN UND CA. 400 M SÜDLICH
VON DER RATHAUSALLEE

Textliche Festsetzungen

- I. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:
1. In den mit A bezeichneten Baugebieten ist gemäß § 31 (1) BauGB für die Dauer von max. drei Monaten eine Musterhausausstellung zulässig.
 2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Nebenanlagen nach § 14 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis 15 m³ umbauter Raum zulässig.
- II. Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen an Gebäuden gemäß § 9 (1) 24 BauGB
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind für Aufenthaltsräume in den Wohngebäuden an der Düsseldorfer Straße (B 57) Verbundfenster einzubauen, die mindestens der Schallschutzklasse 3 und im übrigen Plangebiet mindestens der Schallschutzklasse 1 der Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI 2719) entsprechen.
- III. Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Garagenwände, die unmittelbar an den Wohnwegen grenzen, sind entlang der Straße mit Pflanzen (kletternde Gehölze) zu bestücken.
- IV. Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB
1. Die Sockelhöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,40 m und bei dreigeschossigen Gebäuden höchstens 1,00 m über Oberkante Gehweg bzw. Straßenhöhe betragen.
 2. Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden das Maß von 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden das Maß von 6,50 m, bei dreigeschossigen Gebäuden das Maß von 9,75 m nicht übersteigen.
 3. Drempele sind bei ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Örtliche Bauvorschriften siehe Amtsblatt Nr. 16..... vom 1.6.1989.....