

AE 61-34

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidiums Düsseldorf
vom 12.12.1984 A.Z. 35.2-12.27 (Qui 826)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 826 - Rumeln-Kaldenhausen - für
den Bereich nordöstlich der Dorfstraße und des Lohfelder
Weges

1. Allgemeines
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Ziele und Zwecke der Planung
 2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 2.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.3 Flächennutzungsplanung
 - 2.31 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.32 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan
 - 2.4 Fachpläne
 - 2.41 Schulentwicklungsplan
 - 2.42 Kindergartenbedarfsplan
 - 2.43 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
 - ~~5.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften~~ ← *Stein*
 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 Parkplätze, 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 Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 826 liegt im Westen des Stadtgebietes im Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen. Die Umgebung des Plangebietes wird charakterisiert durch Wohnsiedlungsbereiche im Süden und Westen.

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich mit 2 zweigeschossigen Wohnhäusern sowie einem Bauernhaus nebst Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Im südöstlichen Bereich sind 4 eingeschossige Hausgruppen mit drei bzw. vier Einfamilienhäusern errichtet worden.

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 brachliegenden Grundstücke zu ermöglichen,
- dem Abwanderungstrend entgegenzuwirken und
- die vorhandene Infrastruktur zu stärken.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 1. 7. 1966 (GFP 66) gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung.

2.2 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 - Ratsbeschluss 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 angeordneten Siedlungsbereich des SSP Rumeln-Kaldenhausen.

Für den SSP Rumeln/Kaldenhausen wurde das "Entwicklungs-konzept-Rumeln/Kaldenhausen" erarbeitet und vom Rat der Stadt am 30.10.1978 beschlossen. In diesem Entwicklungs-konzept sind die entwicklungsplanerischen Ziele für den Ortsteil Rumeln/Kaldenhausen festgelegt. Folgende Ziel-vorstellungen sind für das Bebauungsplangebiet bedeutsam:

1. Der Stadtteil Rumeln/Kaldenhausen im Stadtbezirk Rheinhausen ist als Siedlungsschwerpunkt auszubauen.
2. Rumeln/Kaldenhausen behält im Rahmen der Gesamtentwicklung Duisburgs seine Hauptfunktion als Wohnstandort.
3. Die Baulandreserven sollen im Schwergewicht für Wohnbebauung in Einzel- und Reihenhausesformen Verwendung finden.
4. Um die Bevölkerungszielzahl von 22.000 Einwohnern erreichen zu können, ist es erforderlich, auch für Einzelhaus- und Eigentumsmaßnahmen verdichtete Wohnformen mit hohem Wohnwert zu finden.

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

2.3 Flächennutzungsplanung

2.31 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan-Entwurf den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes und ist gemäß § 1 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 20 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Bedenken und Anregungen hierzu wurden bisher nicht vorgebracht.

In den durch die kommunale Neugliederung am 31. 12. 1977 außer Kraft getretenen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Rumeln-Kaldenhausen war der Planbereich ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

2.32 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan

Nach der kommunalen Neugliederung zum 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 Fachplanungen 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 vorgeesehenen 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 angegebene 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 die 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 auszulegen. Diese 1. öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21. 9. 1981 - 21. 10. 1981.

Das Ergebnis dieser öffentlichen Auslegung wurde vom Rat der Stadt am 4. 7. 1983 beschlossen. Der neue Entwurf hat in der Zeit vom 21. 11. - 21. 12. 1983 erneut öffentlich ausgelegen.

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.

2.4 Fachpläne

2.41 Schulentwicklungsplan

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

2.42 Kindergartenbedarfsplan

Der Kindergartenbedarfsplan wurde am 17. 8. 1979 vom zuständigen Jugendwohlfahrtsausschuß beschlossen. Hiernach besteht für diesen Bereich des Ortsteiles Rumeln-Kaldenhausen z. Z. kein Bedarf an einem weiteren Kindergarten.

2.43 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 Bedarfswerten dieses Planes besteht für den o. a. Spielbereich ein Fehlbedarf von ca. 500 m² Spielfläche. Die Festsetzung von entsprechenden Kinderspielplätzen soll jedoch an anderen Stellen erfolgen.

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

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

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BBauG ist aus den nachstehend aufgeführten Gründen dringend erforderlich, um einen unververtretbaren 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.

Das Angebot muß den im Umland verfügbaren Wohnformen weitgehend entsprechen.

- b) Eine weitere Verzögerung im Verfahrensablauf würde die Entwicklung des Ortsteiles in einem unververtretbaren Maße hemmen.
- c) Durch eine zügige Bebauung des Gebietes soll die vorhandene Infrastruktur gestützt werden.
- d) Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen soll der starken Nachfrage nach Eigentumsmaßnahmen Rechnung getragen werden.
- e) Es besteht weiterhin die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, da Baugenehmigungen nach § 34 BBauG in bestimmten Bereichen nicht versagt werden können.

4. Bürgerbeteiligung

4.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Die nach § 2 a (2) BBauG vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte am 24.3.1981 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 ca. 20 Bürger teil.

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

4.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Von den Bürgern wurden keine Änderungswünsche vorgebracht.

5. Zieldefinition

5.1 Bebauung

Der Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen wird im wesentlichen durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Bauweise bestimmt. Dieser Charakter des Ortsbildes soll durch die Festsetzung einer gleichartigen Bebauung weiter gefestigt werden.

Ziel der Planung ist daher, in Anlehnung an die vorhandenen Siedlungsbereiche im Süden eine Bebauung mit ein- bzw. zweigeschossigen Eigenheimen zu errichten. Hierdurch wird der starken Nachfrage nach Eigentumsmaßnahmen Rechnung getragen.

5.2 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.

~~5.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften~~

~~Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung erzielen zu können, sollen Neu- und Umbauten aus gleichen Materialien hergestellt werden.~~

~~Zur Anpassung an die vorhandene Umgebung und um eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten zu können, müssen zusammenhängende Gebäude gleiche Drempelhöhen und Dachneigungen erhalten.~~

~~Eine Festsetzung der Rasenkantensteine, Hecken und sonstigen Einfriedigungen ist zur Erzielung einheitlicher Straßenbilder erforderlich.~~

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 Verlagerung des Bauernhofes geschieht auf freiwilliger Basis. Ein Bauantrag zur Auslagerung des Bauernhofes in dem Bereich der Fläche für die Landwirtschaft an der Leutfeldstraße ist am 6. 12. 1978 gestellt worden.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen ist nicht zu erwarten, da eine Umsiedlung im Rahmen der Hofverlagerung getragen wird.

Grundsätze für soziale Maßnahmen nach § 13 a BBauG sind daher nicht erforderlich.

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 "Hinweise für die Planung von Spielflächen" geforderte Nachweis von Kinderspielplätzen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt erbracht:

Die Bereitstellung der Flächen für den Spielbereich "A" (zentrale Versorgungsfunktion für einen Ort oder Ortschaft) ist in ca. 900 m Entfernung und für den Spielbereich "B" (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) in ca. 500 m Entfernung im Erholungsgebiet Toeppersee vorhanden.

Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes 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 Hausgärten ausreichend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder zur Verfügung stehen.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Verkehr

9.1.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

Das geplante Wohngebiet erhält über die Dorfstraße Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz. Um die Sicherheit auf der Dorfstraße zu erhöhen, soll bis zur Fertigstellung der Rathausallee - da dann mit einer wesentlichen Verkehrsminderung auf der Dorfstraße gerechnet wird - das Linkseinfahren in den geplanten befahrbaren Wohnweg von der Dorfstraße aus durch verkehrslenkende Maßnahmen verhindert werden. Nach Fertigstellung der Rathausallee soll eine Überprüfung der Maßnahme erfolgen.

Das durch die geplanten neuen Wohngebäude auftretende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann von der Dorfstraße gut aufgenommen werden. Die übrige Erschließung erfolgt über öffentliche und private Wohnwege, die nach ihrer Trassierung und Dimensionierung zu einer größtmöglichen Wohnruhe beitragen.

Eine Verbindung der öffentlichen Straße zur öffentlichen Grünfläche kann aus technischen und kostenmäßigen Gründen nicht durchgeführt werden, da die Vorberechnungen zum Ausbau der Straße "Am Binsenteich" einen Höhenunterschied zur Grünfläche von ca. 2,00 m ergeben haben.

9.12 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Am Lohfelder Weg, auf der Dorfstraße und im Inneren des Plangebietes sind einige öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Im Bereich der Parkstreifen auf der Dorfstraße sind die Parkplätze so anzuordnen, daß seitlich Baumpflanzung möglich ist:

Ferner ist die erforderliche Anzahl von notwendigen Garagen und Stellplätzen geplant, so daß der Nachweis von einer Garage pro Wohneinheit erbracht werden kann.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwässerkanäle werden im Trennsystem gebaut. Das Regenwasser wird über die Dorfstraße dem Binsenteich an der Stelle Dorfstraße/Auf dem Hastert zugeleitet. Das Schmutzwasser gelangt über die Dorf- und Kirchstraße zum Pumpwerk Friedhofsallee und wird von dort in den Sammler in der Bergwerkstraße gepumpt, von hier fließt das Abwasser zur Kläranlage der Lineg "Am Drevenbach" und wird dort vollbiologisch gereinigt.

Eingriffe in vorhandene Gewässer, durch die eine nachteilige Veränderung zu besorgen wäre, sowie Eingriffe in Überschwemmungsgebiete oder Deichschutzräume werden nicht vorgenommen. Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt, Abgrabungen sind im Planungsbereich weder geplant noch vorhanden. Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

10. Immissionen

10.1 Schallschutzvorkehrungen

a) Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Einflußbereich der im Osten gelegenen Bundesbahnstrecke Moers - Duisburg - bzw. Krefeld.

Diese Bundesbahnstrecke liegt im Niveau des Geländes und etwa 35 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt.

Die Lärmquelle Bundesbahn ist bestimmend für die derzeitige und zu erwartende Geräuschsituation im Bebauungsplanbereich.

Ziel der Untersuchung

Ziel der Untersuchung ist es, die derzeitige und zu erwartende Geräuschbelastung für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht festzustellen und zu bewerten.

b) Verkehrsmengen

1. Bundesbahn

Nach Angaben der Deutschen Bundesbahn befahren tagsüber 55 Triebwagen und 193 Güterzüge und nachts 4 Triebwagen und 68 Güterzüge, somit zusammen 320 Züge den Streckenabschnitt.

Eine Verdichtung der untergeordneten Strecke im Personennahverkehr ist nicht zu erwarten. Die Zugfolge im Güterverkehr ist bereits voll ausgelastet.

2. Individualverkehr

Im Betrachtungsbereich beschränkt sich der Kfz-Verkehr auf den notwendigen Anliegerverkehr (etwa 300 Kfz/Tag). Nur die Dorfstraße hat eine Sammelfunktion und übernimmt eine höhere Verkehrsmenge (etwa 8.000 Kfz/Tag).

c) Derzeitige Geräuschsituation

Die Schienengeräusche sind dominierend und erzielen in 33 m Entfernung (etwa Wohnbebauung) zur Achse der Bundesbahnstrecke in der Nachtzeit einen Mittelungspegel von 60 dB(A). Tagsüber erhöht sich der Pegel um 5 dB(A) auf 65 dB(A).

An der Dorfstraße ist in einem Abstand von rd. 10 m zur Fahrbahnachse ein Mittelungspegel von 50 dB(A) nachts und ca. 60 dB(A) tagsüber festzustellen.

d) Zu erwartende Geräuschsituation

Da die Bundesbahnstrecke ausgelastet ist, wird keine Erhöhung des Lärmpegels zu erwarten sein.

Das von neuen Bewohnern erzeugte Verkehrsaufkommen bewirkt eine unwesentliche Steigerung des Geräuschpegels. Diese Erhöhung wird im Nahbereich bei etwa 1 dB(A) liegen und nicht wahrnehmbar sein.

Die derzeitige Geräuschsituation ist für die Beurteilung maßgebend.

e) Beurteilung

Nach VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - ist in einem 110 m breiten Bereich westlich der Bundesbahnstrecke der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Fenster der Schallschutzklasse 2 sind Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und mit MD-Verglasung oder dicker Isolierverglasung.

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 Stadt durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

Grunderwerb	185.000,--	DM
Kanalbau	240.000,--	"
Straßenbau	295.000,--	"
Verkehrsrücklenkung	7.000,--	"
Abbrüche	10.000,--	"
Grünflächen	5.000,--	"
zusammen:	742.000,--	DM

Die städt. Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Rückerstattungen für Erschließungsmaßnahmen:

207.000,--	DM
------------	----

* ~~2. Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 1 dargestellt sind, werden gemäß § 9 (3) BBauG die Maßnahmen, die alsbald zur Verwirklichung vorgesehen sind, vor dem Beschluß des Rates der Stadt zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes an dieser Stelle der Begründung eingefügt.~~

12. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

* Neu

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

Grunderwerb	127.000,--	DM
Kanalbau	220.000,--	DM:

Für die Maßnahmen kann der städtische Kostenanteil im Rahmen des verfügbaren Haushaltansatzes erwartet werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 826
- Rumeln-Kaldenhausen -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch
für diese Begründung.

Duisburg, den 15. Februar 1984

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Giersch
Giersch
Beigeordneter

Diese Begründung hat auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom
06.03.1984 bis 06.04.1984 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Diese Absichtsbegründung wurde als Entscheidungsbegründung gemäß
§ 9 (8) Satz 1 Bundesbaugesetz übernommen und vom Rat der Stadt
am 27.08.1984 beschlossen.

Duisburg, den 07. September 1984

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Giersch
Giersch
Beigeordneter

Der Abschnitt 5.3 der Begründung betr. Begründung
der örtlichen Bauvorschriften, wurde entsprechend der
Maßgabe des Regierungspräsidenten vom 17. 12. 1984 aufgrund
des Ratsbeschlusses vom 18.3.1985 gestrichen.
Duisburg, den 29. 3. 1985

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



G. Gersch
Gersch
Beigeordneter

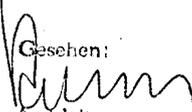
fu

Anlage zur Begründung

61-12 Ulle
3836

30. 3. 1981

Gesehen:


Amtsleiter

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

Anhörung am 24. 3. 1981 im Schul- und Kulturzentrum Schulallee
in DU-Rumeln-Kaldenhausen während der Sitzung der Bezirksver-
tretung Rheinhausen

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 826 - RK - Lohfelder Weg

Vom Planungsamt waren anwesend:

Herr Tilgner	61-1
Herr Soltendiek	61-34
Herr Ulle	61-12

Erschienen waren ca. 20 Bürger.

Um 16.05 Uhr eröffnete Bezirksvorsteher Schlicht die öffentliche
Sitzung mit einer kurzen Schilderung zum Ablauf des Anhörungs-
verfahrens während der öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung.
Anschließend erläuterte Herr Tilgner den Bebauungsplan-Entwurf
Nr. 826 - RK -.

Nach der Erläuterung unterbrach Herr Schlicht die öffentliche
Sitzung und eröffnete die Anhörung mit den Bürgern.

Herr Hinz, Dorfstraße 25

Das Gebäude Dorfstraße 25 wird durch die gepl. Umbaumaßnahmen
überplant. Er fragt an, ob nach Rechtskraft des Bebauungsplanes
dieses Gebäude abgebrochen werden müsse.

Herr Tilgner erwiderte, daß das Gebäude auch nach Rechtskraft
des Bebauungsplanes Bestandsschutz genieße und erst bei einer
späteren Neubebauung des Grundstücks die im Bebauungsplan darge-
stellte überbaubare Fläche eingehalten werden müsse. Die ver-
bleibenden drei Doppelhäuser könnten unabhängig hiervon errichtet
werden.

Herr Lenz, An den Wieen 29

fragt an, wo die Kinderspielplätze für diesen Bereich, insbesondere
für die gepl. zweigeschossige Miethausbebauung an der Dorfstraße,
vorgesehen sind.

Herr Tilgner

Nach Auskunft des Fachamtes ist für diesen Bereich kein Fehlbestand an öffentlichen Spielflächen ermittelt worden. Es wurden daher auch keine öffentlichen Spielplätze vorgesehen. Im Hinblick auf eine zu erwartende Miethausbebauung an der Dorfstraße ist jeder Bauherr nach der Bauordnung für das Land NRW verpflichtet, je Wohnungseinheit Spielflächen entsprechender Größe auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Frau Furch kritisierte die Textdarstellung der Vorlage zum Kindergartenbedarfsplan und konnte die Auffassung, daß der Bedarf an Kindergartenflächen für den Bereich des Bebauungsplanes als gedeckt anzusehen sei, nicht teilen.

Herr Schlicht erwiderte, daß dieser Passus nicht unmittelbar für den Bereich des Bebauungsplanes auszulegen sei, sondern über den Geltungsbereich hinausgehe. Er regte an, bei künftigen Bürgeranhörungen Planunterlagen vorzulegen, aus denen die öffentlichen Einrichtungen wie Spielplätze, Kindergärten, Schulen etc. im Einflußbereich des Bebauungsplanes hervorgehen.

Herr Hildebrandt regte an, das im Bereich der Dorfstraße ausgewiesene zweigeschossige WA-Gebiet als MI-Gebiet vorzusehen, da in Rumeln-Kaldenhausen ein Mangel an Mischbauflächen vorhanden sei.

Herr Tilgner entgegnete, daß bei Ausweisung eines MI-Gebietes größere Handwerksbetriebe und Lagerplätze nicht verhindert werden könnten. Dies würde die Attraktivität und Wohnruhe in diesem Gebiet empfindlich stören.

Die Herren Urban und Schlüpen schlossen sich dieser Auffassung an und baten, zur Steigerung der Attraktivität eine Ausweisung als WA-Gebiet vorzusehen.

Herr Urban fragt an, ob die Festlegung einer Tiefgarage für die künftigen Hauseigentümer nicht zu aufwendig sei.

Herr Tilgner entgegnete, daß bei der zweigeschossigen Bauweise in erster Linie an eine Miethausbebauung gedacht sei. Bei der Vielzahl der Wohnungseinheiten sei die Stellplatzfrage nur unterirdisch zu lösen. Der Eigentümer des Geländes hat aus eigenem Antrieb diese Tiefgarage angeregt.

Herr Lenz fragt an, ob die gepl. Bebauung im Bereich der öffentlichen Grünflächen Am Binsenteich eine Zuwegung über die Böschung zum vorhandenen öffentlichen Fußweg Am Binsenteich erhalten könne.

Herr Tilgner erwiderte, daß eine Zuwegung nicht erwünscht und im Entwurfsplan auch nicht vorgesehen sei.

Lee

S a t z u n g

der Stadt Duisburg über örtliche Bauvorschriften für den Bereich nordöstlich der Dorfstraße und des Lohfelder Weges in Duisburg-Rumeln-Kaldenhausen - vom 6. Mai 1985

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18. 3. 1985 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. 1984 S. 475) und

§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419).

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für einen Bereich, der in der Gemarkung Rumeln Flur 9 liegt und durch die nordöstliche Grenze der Dorfstraße, die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 172 der Flur 4 sowie die nordwestlichen Grenzen des Flurstückes Nr. 6 der Flur 9 und des Lohfelder Weges gebildet wird.
- (2) Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan mit einer gestrichelten Linie umrandet. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Ziel der Satzung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich erzielen zu können, sollen Neu- und Umbauten aus gleichen Materialien hergestellt werden. Zur Erzielung einheitlicher Straßenbilder sollen Rasenkantensteine, Hecken und sonstige Einfriedigungen festgesetzt werden.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Außenwände der Gebäude sind in Verblendmauerwerk auszuführen; Teilflächen können in Putz, Keramik, Sichtbeton, Naturstein, Glasbausteinen, Holzverkleidungen oder ähnlichen Materialien ausgeführt werden.
- (2) Die Außenwände der Garagen sind denen der Wohngebäude anzupassen. Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer mit max. 5 % Neigung auszubilden.
- (3) Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden sind Dachgauben mit max. 50 % der Gebäudelänge und giebelständige Ausbildung zulässig.

- (4) Die Terrassen können an den Grundstücksgrenzen Trennwände erhalten, die bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig und wie bei den Wohngebäuden in Verblendmauerwerk auszuführen sind.
- (5) Die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen und Hecken ist an den Straßenbegrenzungslinien und Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

An den Grundstücksgrenzen, die an den öffentlichen Grünflächen liegen, können Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden.

Die Vorgärten an den Wohnwegen dürfen nur eine Begrenzung aus Rasenkantensteinen erhalten.

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften des § 3 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW.

§ 6 Auslegung

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

§ 7 Inkrafttreten

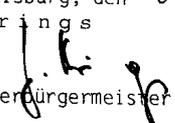
Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

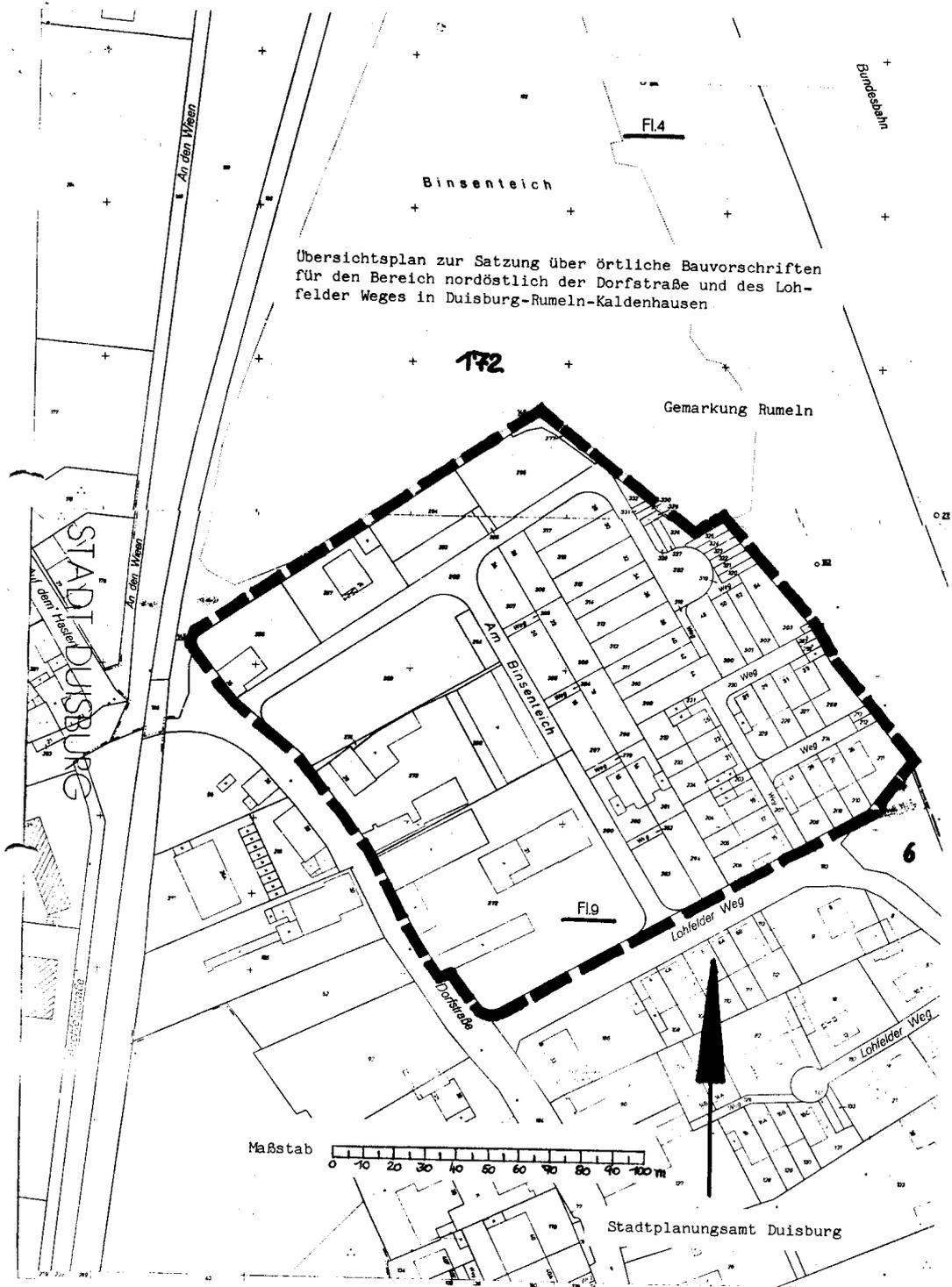
Vorstehende Satzung der Stadt Duisburg über örtliche Bauvorschriften für den Bereich nordöstlich der Dorfstraße und des Lohfelder Weges in Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen vom 6. Mai 1985 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Verletzung von Verfahrens- oder 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 vorheriger Rüge eines Form- oder Verfahrensmangels gegenüber der Gemeinde, wenn dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden ist, die den Mangel ergibt.

Duisburg, den 6.5.85

K r i n g s


Oberbürgermeister



Übersichtsplan zur Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich nordöstlich der Dorfstraße und des Lehfelder Weges in Duisburg-Rumeln-Kaldenhausen

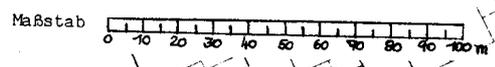
172

Fl.4

Gemarkung Rumeln

STADT DUISBURG

Fl.9



Stadtplanungsamt Duisburg