

erhalten! 10.8.87  
M  
/

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 783 - Rahm - für einen Teilbereich  
beiderseits der Angermunder Straße und der Straße "Am Rahmer  
Bach" zwischen der Straße Trosperdelle und Stadtgrenze

1. Vorgaben und Bindungen
  - 1.1 Landesplanerische Vorgaben
  - 1.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung
  - 1.3 Flächennutzungsplan-Entwurf
    - 1.31 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
    - 1.32 Stand des Aufstellungsverfahrens
    - 1.33 Inhalt des Flächennutzungsplanes
    - 1.34 Bürgerbeteiligung zum Flächennutzungsplan
  - 1.4 Fachpläne
    - 1.41 Schulentwicklungsplan
    - 1.42 Kinderspielplatz-Bedarfsplan
2. Situationsbeschreibung
3. Zielsetzung für den Bebauungsplan-Entwurf
4. Zwingende Gründe nach § 8 (2) Satz 3 BBauG
5. Planungsmaßnahmen
  - 5.1 Verkehr
  - 5.2 Bebauung
  - 5.3 Grün
    - 5.31 Öffentliche Grünflächen
    - 5.32 Landschaftlich genutzte Flächen
    - 5.33 Baumbestand
    - 5.34 Spielplätze
  - 5.4 Soziale Maßnahmen
  - 5.5 Immissionen
    - 5.51 Schallschutz
6. Alternativen
7. Bürgerbeteiligung
8. Auswertung der Bürgerbeteiligung
9. Textliche Festsetzungen
10. Vermerk

## Vorgaben und Bindungen

### 1.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für das  
Lungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 1. 7. 1977 (GEP 66),  
MBL. NW 1966, S. 2203, gehört das Bebauungsplangebiet zum  
Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung.

### 1.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um das  
die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungs-  
handeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszu-  
richten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungs-  
planerische Vorgaben verbindlich (Ziele zur StE Ratsbeschluss  
vom 26. 3. 1979 - DS 2187/4).

Spezielle Ziele sind für den Bereich des Bebauungsplanes 783  
nicht festgelegt.

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden  
Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in  
der Gemeinde auf die SSP auszurichten.

Das SSP-Konzept für die Stadt Duisburg ist z. Z. in Arbeit.  
Nach den vorliegenden Arbeitsergebnissen gehört das Bebauungs-  
plangebiet zum zugeordneten Siedlungsbereich des SSP Buchholz/  
Huckingen. Aufgrund der Lage des Ortsteiles Großenbaum/Rahm  
im Siedlungsgefüge der Stadt und der Verkehrsverbindungen des  
ÖPNV ist jedoch die Zuordnung ambivalent erfolgt (tlw. im  
SSP Buchholz/Huckingen, tlw. im SSP Stadtmitte). Durch zuge-  
ordnete Siedlungsbereiche sollen die in den SSP-Kernen vorge-  
haltenen Einrichtungen wirtschaftlich tragbar und die Ver-  
vollständigung der Ausstattung gesichert werden (Ziel Nr.17.3

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen entsprechen den  
räumlichen Zielen der Stadtentwicklung.

### 1.3 Flächennutzungsplan-Entwurf

#### 1.31 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan ist aus dem durch die Kommunale Neu-  
gliederung am 31. 11. 1977 außer Kraft getretenen Flächen-  
nutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt.  
Westlich der Angermunder Straße war ein Teil des Planbereiches  
als Außengebiet und südlich der Straße "Am Rahmer Bach" als  
Wohnbaufläche dargestellt.  
Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg  
ist der Bereich westlich der Angermunder Straße als Wohnbau-  
fläche dargestellt. Entlang der Straße "Am Rahmer Bach" ist  
eine Weiterführung des Grünzuges in Richtung Wald geplant.  
Bedenken und Anregungen zu dieser Darstellung wurden bisher  
nicht vorgebracht.

#### 1.32 Stand des Aufstellungsverfahrens

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

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

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

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

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

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in den 7 Stadtbezirken im Rahmen von 9 öffentlichen Sondersitzungen der Bezirksvertretungen vom 2. 6. - 4. 7. 1977, wobei die Bürger der Stadt 4 Wochen vor der 1. Anhörung durch Aushang des Planes an 48 Stellen im Stadtgebiet und umfangreichen 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 Stellungnahme wurde auf 3 Monate festgelegt.

Die landesplanerische Abstimmung konnte nach mehreren Erörterungen im Dezember 1977 abgeschlossen werden. Die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 18 Abs. 3 Landesplanungsgesetz liegt der Stadt seit dem 1. 6. 1978 vor.

Die Prüfung und Auswertung der vorliegenden umfangreichen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der Werke und Großbetriebe ist abgeschlossen. Das Ergebnis wurde im Frühjahr 1980 in den Fachausschüssen und Bezirksvertretungen beraten und wird dem Rat der Stadt zur Entscheidung sowie zur Beschlußfassung über die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes vorgelegt.

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.

### 1.33 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan-Entwurf sieht für den Planungsbereich Wohnbaufläche vor. Beidseitig des Rahmer Baches ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die im Osten des Ortsteiles in den Wald mündet. Ein Spielplatz der Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich (Spielbereich "C") ist geplant. Die Angermunder Straße ist die Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung.

Die übrigen Straßen in Rahm sind reine Wohnstraßen.

### 1.34 Bürgerbeteiligung

Von den Bürgern, den Trägern öffentlicher Belange sowie der Großindustrie sind für den Planungsbereich keine Änderungsvorschläge eingegangen.

## 1.4 Fachpläne

### 1.41 Schulentwicklungsplan

Durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs im Bereich des Bebauungsplanes sind gemäß Schulentwicklungsplan keine zusätzlichen Einrichtungen des Schulsektors erforderlich.

### 1.42 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Im Entwurf des Bedarfsplanes ist für den Ortsteil Rahm - südlich der B 288 ein Spielflächenfehlbedarf von 2 Nahbereichsspielplätzen vorhanden.

Durch die Festsetzung eines Spielplatzes des Spielbereiches "C" wird der Fehlbedarf um 1 Spielplatz reduziert. Der 2. ist im Bebauungsplan Nr. 657 ausgewiesen.

## 2. Situationsbeschreibung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden Duisburgs an der Stadtgrenze zu Düsseldorf, westlich der Angermunder Straße. Der Ortsteil Rahm hat einen hohen Wohnwert durch seinen großen Grünflächenanteil und direkten Bezug zur freien Landschaft.

Verkehrsmäßig günstig gelegen, durch den Anschluß an die B 288 mit Verknüpfungspunkt der A 59 sowie Anschluß an die S-Bahn.

Alt-Rahm zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aus, der bei der Planung berücksichtigt werden sollte. Der Planbereich ist im Norden und Westen von Wohnbebauung (Einfamilienhäusern) umgeben. Im Süden jenseits der Stadtgrenze und im Osten jenseits der Angermunder Straße befinden sich große landwirtschaftlich genutzte Flächen, die z. T. als Verbandsgrünflächen ausgewiesen sind. Wichtiger Bestandteil der Landschaft ist der Angerbach, der aus der im Osten liegenden Wald bis zur Rahmer Kirche in einem Grünzug zwischen den Straßen "Am Rahmer Bach" und "Am Thelonbusch" verläuft.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch ihre Erholungsfunktion.

Die Angermunder Straße ist beidseitig von gutem alten Baumbestand gesäumt.

#### Zielsetzung für den Bebauungsplan-Entwurf

- geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles
- Verhinderung der ungeordneten Ausdehnung der Wohnbebauung
- Verhinderung der Abwanderung
- Schaffung von qualitativ gutem Wohnraum in bevorzugter Wohnlage Duisburgs
- Schaffung einer öffentlichen Grünverbindung durch Rahm
- Stärkung der vorhandenen Infrastruktur durch Mantelbevölkerung
- Förderung einer zügigen Bebauung der noch brachliegenden Grundstücke
- eine Verbesserung der Verkehrssituation

#### Dringende Gründe gemäß § 8 (4) Bundesbaugesetz

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BBauG in Verbindung mit dem Rundschreiben des Innenministers vom 6. 12. 1977 ist dringend erforderlich, um die bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht unnötig aufzuhalten und unvermeidbaren Schaden von der Gemeinde abzuwenden.

- a) Die Stadt Duisburg, als Oberzentrum für den Bereich Niederrhein, hat einen erheblichen Einwohnerverlust durch Abwanderung, wobei sie im Vergleich mit 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 zogen 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 verstärkt 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) Der Bereich liegt in einer besonders günstigen immissionsarmen Wohnlage von Duisburg. Er ist verkehrlich sehr gut durch einen S-Bahn-Haltepunkt an das Nahverkehrsnetz und durch die B 288 an das überörtliche Straßennetz erschlossen.

- c) Durch eine zügige Bebauung des Gebietes soll die vorhandene Infrastruktur gestützt und ein Neubau aufwendiger Anlagen an anderer Stelle verhindert werden.

## 5. Planungsmaßnahmen

### 5.1 Verkehr

Das Plangebiet im Ortsteil Rahm, östlich der DB-Strecke Duisburg - Düsseldorf gelegen, ist von der Straße "Am Rahmer Bach" sowie von der Straße "Trospardelle" über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Angermunder Straße (L 60) an das überörtliche Straßennetz (Anschlußstelle A 524) angebunden.

Die bisherige Planung der Angermunder Straße erforderte besonders im Bereich der Einmündung der Straße "Am Rahmer Bach" die Beseitigung von 7 Bäumen. Außerdem war für die Realisierung der Planung umfangreicher Grunderwerb erforderlich. Aufgrund von Wünschen und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wurde dieser Bereich der Angermunder Straße nochmals überprüft.

Es ist nunmehr geplant, die Angermunder Straße in der vorhandenen Führung unter Schonung des vorhandenen Baumbestandes zweispurig auszubauen. Es sollen lediglich Fuß- und Radwege sowie westlich der Angermunder Straße Parkstreifen angelegt werden.

Damit soll erreicht werden, daß der Allee-Charakter der Angermunder Straße nicht verändert wird.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 7. 8. 1980, der BV Süd am 14. 8. 1980 und des Haupt- und Finanzausschusses am 18. 8. 1980 wurde dieser geänderten Planung zugestimmt. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25. 8. 1980 die Änderung der Planung beschlossen.

Der Beschluß ist damit gem. § 7 (2) der Hauptsatzung wirksam geworden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan-Entwurf wurde entsprechend geändert.

Der Teilbereich der Angermunder Straße zwischen dem Rahmer Bach (Brücke) und der Stadtgrenze wurde bereits durch das Land ausgebaut. Durch die Beibehaltung der Kurvigkeit des vorhandenen Straßenzuges im weiteren Verlauf soll vermieden werden, daß die Straße zukünftig schneller befahren werden könnte.

Der Verlauf der vorhandenen Erschließungsstraße "Am Rahmer Bach" soll im wesentlichen unverändert bleiben, lediglich im Einmündungsbereich in die Angermunder Straße ist aus verkehrstechnischen Gründen eine geringfügige Verschwenkung erforderlich.

Die innere Erschließung der nördlich der Straße "Am Rahmer Bach" sowie südlich der Straße "Trospardelle" gelegenen Einfamilienhaus-Bebauung erfolgt über befahrbare Wohnwege. Südlich der Straße "Am Rahmer Bach" erfolgt die innere Erschließung der Einfamilienhaus-Bebauung über einen befahrbaren bündelartigen Wohnweg, an den der vorhandene Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche angebunden wird.

Die Straße "Am Thelenbusch" soll als gepflasterter, befahrbarer Weg ausgebaut werden.

## 5.2 Bebauung

Der Ortsteil Rahm wird im wesentlichen durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Bauweise charakterisiert. Das vorhandene siebengeschossige Punkthaus in Höhe der Einmündung der Straße "Trosperdelle" in die Angermunder Straße wurde als baulicher Schlußpunkt der Wohnbebauung östlich der Angermunder Straße geplant und gebaut.

Es ist bei der Planung besonderer Wert auf die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes gelegt worden und aus diesem Grunde sind auf der Westseite der Angermunder Straße freistehende eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern vorgesehen.

Im Baugebiet südlich der Straße "Am Rahmer Bach" sind nördlich der geplanten Wegefläche eingeschossige Doppelhäuser mit Satteldächern vorgesehen. Auf der südl. Seite ist die Bebauung so angeordnet, daß städtebaulich eine eindeutige Zäsur zwischen der bebauten Ortslage im Norden und der Freifläche (Fläche für die Landwirtschaft) im Süden gegeben ist.

Hierdurch sollen in Zukunft weitere Bebauungsmöglichkeiten nach Süden in die Freifläche ausgeschlossen werden.

Die vorhandene Bausubstanz wird in den Bebauungsplan übernommen.

Insgesamt ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Zuwachs von ca. 45 Wohnungseinheiten zu rechnen.

## 5.3 Grün

### 5.31 Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene Grünzug entlang des Rahmer Baches ist als öffentliche Grünfläche geplant.

Dieser Grünzug stützt den typischen dörflichen Charakter des Ortsteiles, weiterhin wird der Bach so weit wie möglich in die Grünfläche eingebettet, um den Erlebnisbereich "Wasser und Grün" zu stärken.

Entlang des Rahmer Baches dient der gepflasterte Weg "Am Thelenbusch" dem Fußgänger als Verbindung zwischen Kirche, Friedhof und Kindergarten im Norden und dem Großgrünraum des Waldes im Südosten.

Das vorhandene Wegekreuz soll in der geplanten öffentlichen Grünfläche südlich der Straße "Am Rahmer Bach" erhalten bleiben.

### 5.32 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im südlichen Bereich des Planes sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin bestehen bleiben. Sie sind z. T. auch als Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 1 ausgewiesen.

Der Wegfall der ehemals geplanten Heltorfer Straße ändert die Grenzen der Verbandsgrünfläche - wie im Plan dargestellt - nur geringfügig.

### 5.33 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 9. 3. 1977. Die während des Ausbaus der Angermunder Straße entfernten Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dabei ist es wichtig, daß der Alleencharakter erhalten bleibt.



### 5.34 Spielplätze

Im Grünzug südlich der Straße "Am Rahmer Bach" ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Der Spielplatz soll für den Spielbereich "C" gemäß Runderlaß des Innenministers. NRW vom 31. 7. 1974 ausgebaut werden. Er ist für Kleinkinder und jüngere Schulkinder bestimmt und einem Wohnbereich im Umkreis von ca. 200 m. zugeordnet.

Die angrenzende Wohnbebauung soll durch Anpflanzungen gegenüber dem Spielplatz abgeschirmt werden.

### 5.4 Soziale Maßnahmen

Da die Planung nicht in die vorhandene Bausubstanz eingreift ist die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 13 a BBauG nicht erforderlich.

### 5.5 Immissionen

#### 5.51 Schallschutz

Der Planungsrichtpegel nach Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Blatt 1, Tab. 4 von 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts wird im Bebauungsplanbereich überschritten.

Der RdErl. des Innenministers vom 8. 11. 1973 Vollzug des Bundesbaugesetz-Schallschutz im Städtebau - ermöglicht eine Überschreitung des Planungsrichtpegels um 10 dB(A) auf tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Nach heutigen Erkenntnissen soll der Mittelungspegel innerhalb von Schlafräumen den Pegelwert von 35 dB(A) nicht überschreiten. Bei fast geschlossenem Fenster tritt eine Dämmwirkung von ca. 15 dB(A) auf.

Ein Außengeräuschpegel von 50 dB(A) nachts würde noch einen ungestörten Schlaf bei schräg geöffnetem Fenster ermöglichen. Der Meßpunkt an der Angermunder Straße Haus Nr. 229 zeigt einen Mittelungspegel von 62.7 dB(A) tagsüber und von 53 dB(A) bis 55 dB(A) nachts in einer Entfernung von 13 m zur Fahrbahnachse.

Die zur Angermunder Straße weisenden Gebäudefronten sind mit schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 (Entwurf) Schalldämmung von Fenstern, Tafel 2, zu versehen. Fenster der Schallschutzklasse 2 sind Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung mit einem Schallisolationsindex von 30 - 34 dB(A).

Durch die Abschattungswirkung wird die dahinterliegende Wohnbebauung so geschützt, daß keine Lärmschutzmaßnahmen zwingend erforderlich sind.

## 6. Alternativen

Grundsätzliche Alternativen sind bei der vorhandenen Situation nicht erkennbar. Die bestehenden Straßen und die vorhandene Bebauung lassen eine wesentliche andere Nutzung des teilweise als Baugebiet ausgewiesenen Geländes nicht zu.

## 7. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2 a (2) BBauG wurde am 26. 4. 1979 und am 28. 5. 1979 (Fortsetzung) eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 815 durchgeführt. Ein Bericht über diese Beteiligung ist als Anlage beigefügt.

## 8. Auswertung der Bürgerbeteiligung

In der Bürgeranhörung wurden folgende Wünsche und Vorstellungen vorgebracht:

1. Erweiterung des Bebauungsplangebietes in westlicher Richtung bis zur DB-Strecke
2. Vorzeitige Aufhebung bzw. Entwidmung der Heltorfer Straße im Bebauungsplan Nr. 435
3. Frage: Können in den vorgesehenen WR-Gebieten auch außerhalb geplanter Erschließungsflächen Hinterschließungen durchgeführt werden?
4. Keine starre Festlegung in Form von Baugestaltung
5. Bautiefen auf 14,00 m festlegen
6. Im Bebauungsplan sollen nur Einfamilienhäuser mit Satteldach vorgesehen werden
7. Gespräche mit den Grundstückseigentümern zu führen, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen
8. Vorschlag über einen Grundstückstausch der Flurstücke 102, 103, 104
9. Die Grundstücke süd-westlich der Angermunder Straße und des Rahmer Baches sollen erschlossen werden
10. Die Erschließung der Flächen für die Landwirtschaft soll sichergestellt werden.
11. Die geplanten Straßen mit Verbindungswegen zwischen der Straße "Trosperdelle" und "Am Rahmer Bach" sollen als öffentliche Geh- und Fahrwege ausgebaut werden.
12. Die geplante bügelartige Wohnstraße südlich der Straße "Am Rahmer Bach" soll durch eine Stichstraße ersetzt werden, dadurch kann ein Baugrundstück an der Straße "Am Rahmer Bach" geschaffen werden
13. Herausnahme des Flurstückes 174 der Flur 53 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes, um eine Bebaubarkeit des Grundstückes in einem weiteren Bebauungsplan zu ermöglichen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.

Es ist vorgesehen, einen 2. Bebauungsplan für dieses Gebiet aufzustellen.

Zu 2.

Eine vorzeitige Entwidmung der Heltorfer Straße in dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 435 ist aus verfahrenstechnischen Gründen nicht möglich.

Zu 3.

Es ist vorgesehen, diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen.

Zu 4.

Im Rahmen der vorgesehenen Baugrenzen und den erforderlichen Festsetzungen, die die städtebauliche Ordnung gewährleisten soll, werden für eine gute individuelle Gestaltung der einzelnen Häuser ausreichend Möglichkeiten gegeben.

Zu 5.

Eine Bautiefe von 14,00 m ist soweit möglich - vorgesehen.

Zu 6.

Dieser Anregung kann gefolgt werden.

Zu 7.

Soweit die Gespräche für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Anhörung notwendig waren, wurden sie geführt.

Zu 8.

Grundstücksgrenz-Regulierungen sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Eine Umlegung ist nicht vorgesehen, es müßten daher privatrechtliche Regelungen getroffen werden.

Zu 9.

Da die Fläche im Flächennutzungsplan-Entwurf wie auch im z. Z. noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 435 als Baufläche dargestellt ist, wird sie im Bebauungsplan Nr. 783 als solche ausgewiesen und über einen Privatweg erschlossen.

Zu 10.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind über öffentliche Wege erreichbar.

Zu 11.

Dieser Anregung kann gefolgt werden.

Zu 12.

Ein gepflasterter bündelartiger Geh- und Fahrweg, der nur den Anliegerverkehr aufnehmen soll, wird weniger Störungen verursachen als eine Stichstraße mit Wendeschleife. Der Verkehr kann in beiden Richtungen abfließen, Wendefahrten entfallen. Bei einer Stichstraße müßte außerdem sinnvollerweise ein Verbindungsweg vom Wendekreis zur Straße "Am Rahmer Bach" geführt werden.

Ein Wendekreis würde ein ganzes Baugrundstück in Anspruch nehmen. Das Flurstück 153 der Flur 153 ist im noch zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 435 als Straßenfläche ausgewiesen und wird in dem überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 783 weiterhin als öffentliche Grünfläche im Bereich des Rahmer Baches benötigt. In dieser Fläche wird der Spazierweg am Rahmer Bach entlang vom Thelenbusch weiter in Richtung Wald geführt.

Da die Fläche 1. als öffentliche Grünfläche dringend benötigt wird und

2. einen Teil des bündelartigen Erschließungswege aufnehmen soll,

sollte dem Vorschlag, die Erschließung durch eine Stichstraße vorzusehen, nicht gefolgt werden.

Zu 13.

Das Grundstück ist bereits in der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 165 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden.

Diese Nutzungsänderung wurde im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg übernommen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt und soll u. a. diese Nutzungsänderung als geltende Recht sichern.

Eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Nutzungsänderung wird daher nicht befürwortet.