

Gehört zum Bebauungsplan Nr. 657 - Rahm -

Begründung (Absichtsbegründung)

zum Bebauungsplan Nr. 657 - Rahm - für den Teilbereich südlich Krefelder Straße (B 288) zwischen Bundesbahnstrecke von Duisburg nach Düsseldorf sowie den Straßen "Am Rahmer Bach" und "Am Thelenbusch"

Ziele und Zwecke der Planung

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau von Einfamilienhäusern in hochwertiger Wohnlage
2. Planungsrechtliche Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche beiderseits des Rahmer Baches
3. Ausweisung der Friedhofserweiterung
4. Festsetzung von Lärmschutzanlagen

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) BBauG wurde am 22. Mai 1978 durchgeführt. Es waren etwa 170 Bürger anwesend.

/ Die Niederschrift dieser Bürgerbeteiligung ist als Anlage beigelegt.

Ergebnis der Bürgerbeteiligung

1. Dem Vorschlag, das Gelände zwischen "Am Rahmer Bach" und der Bundesbahn südlich des geplanten Neubaugebietes einer Wohnbebauung zuzuführen, soll - soweit vertretbar - gefolgt werden.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander wird hinsichtlich der Erschließung anstelle der vorgeschlagenen Verlängerung der geplanten Stichstraße der Lösung, das Gelände privat zu erschließen, der Vorzug gegeben.

Durch diese Lösung soll vermieden werden, daß das zu erschließende Gelände ungünstig zerschnitten und zu viel Fläche für die Verlängerung der Stichstraße mit dem notwendigen Wendekreis verloren geht.

2. Dem Vorschlag, als Alternative zur Schallschutzwand entlang der Bundesbahnstrecke Garagen zu errichten, die dann die Funktion des Schallschutzes übernehmen sollen, kann nicht gefolgt werden.

Durch die Konzentration der Garagen würde hier ein zusätzlicher Störfaktor für die Freiräume der geplanten Einfamilienhäuser geschaffen.

Außerdem wird von Eigentümern hochwertiger Eigenheime Wert darauf gelegt, daß die Garagen in der Nähe ihrer Häuser liegen.

3. Dem Vorschlag, die Lärmsituation genauer zu untersuchen, soll durch Messung der Lärmimmissionen vor und nach dem Bau der Lärmschutzwand gefolgt werden.

Diese Messungen sollen durch einen neutralen Gutachter erfolgen und dienen der Ermittlung des Kreises der Begünstigten. Begünstigte sind die Abwohner, die in einem Bereich mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 50 dB(A) wohnen und durch die Wand eine Minderung des Lärmpegels um mindestens 5 dB(A) erfahren (nachts).

4. Dem Vorschlag, für die Gebäudezeile Walter-Schönheit-Straße Nr. 70 - 84 anstelle der vorhandenen Flachdächer Satteldächer auszuweisen, soll nicht gefolgt werden. Da die Häuser bereits 2-geschossig gebaut sind, ist im Bereich des gewünschten Dachgeschosses der Wirkungsgrad der vorgesehenen Lärmschutzwand gleich 0. Bei den vergleichsweise herangezogenen 2-geschossig vorgesehenen Häusern mit Satteldach im Neubaugebiet südlich der Walter-Schönheit-Straße handelt es sich um 30 °- Satteldächer, deren Ausbau nicht vorgesehen ist.
5. Dem Vorschlag, in dem geplanten Neubaugebiet nur 1-geschossige Bebauung zuzulassen, soll nicht gefolgt werden, da bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einer städtebaulichen Konzeption in 1- bis 2-geschossiger Bauweise, die sich der vorhandenen Bebauung im Ortsteil anpaßt und gleichzeitig ein breiteres Angebot zur Eigentumbildung darstellt, der Vorrang eingeräumt wird.
6. Dem Vorschlag, die Grünfläche beiderseits des Rahmer Baches beim Ausbau der Straße zu erhalten, soll gefolgt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Bürgersteig nur an der bebauten Straßenseite angelegt wird.
7. Die Frage, die Ausweisung des MI-Gebietes mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen westlich der Bundesbahn beizubehalten oder hier eine öffentliche Grünfläche mit Schallschutzvorkehrungen auszuweisen, wird im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 434 1. Änderung geklärt.

Anpassung an die Landesplanung

Die Stellungnahme des Regierungspräsidenten hinsichtlich der Anpassung dieses Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz liegt vor.

Gemeindliche Entwicklungsplanung

Für das Gebiet besteht mit Ausnahme des Schulentwicklungsplanes keine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Entsprechend dem Runderlaß des Innenministers vom 5. 8. 1976 (Siedlungsschwerpunkte und Berücksichtigung landesplanerischer Dichtangaben) werden die Siedlungsschwerpunkte für das Stadtgebiet noch festgelegt und das Ergebnis zu einem späteren Zeitpunkt an dieser Stelle der Begründung eingefügt.

Der Bebauungsplan entspricht dem in Aufstellung befindlichen Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg. Gegendarstellungen zu den entsprechenden Darstellungen wurden bisher nicht vorgebracht.

Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan und Nachweis zwingender Gründe für die vorgezogene Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) Satz 3 BBauG

(RdErl. d. Innenministers vom 6. 12. 1977 - VC 4 - 701/901.1)

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 Landesplanungsgesetz 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 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 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 Stellungnahme liegt der Stadt seit dem 1. 6. 1978 vor.

Das Prüfergebnis der vorliegenden umfangreichen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der Werke und Großbetriebe wird nach Auswertung unverzüglich den Bezirksvertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt werden.

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

Zwingende Gründe gemäß § 8 (2) 3 BBauG

Die Stadt Duisburg als Oberzentrum für den Bereich Niederrhein hat z. Z. 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 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 hält an. Diesem Trend soll zur Stärkung der oberzentralen Funktion entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund besteht für die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen ein dringendes öffentliches Interesse. Das Angebot muß den im Umland verfügbaren Wohnformen weitgehend entsprechen.

Die in diesem Plan festzusetzende Neubebauung entspricht einem solchen Angebot in guter Wohnlage in unmittelbarer Nähe eines S-Bahnhaltepunktes.

Bodenordnende Maßnahmen

Die in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 153 1. Änderung angeordnete Umlegung wird aufrechterhalten.

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Schreinerei Scheer liegt in einem geplanten WR-Gebiet und ist dort gemäß § 3 BauNVO nicht zulässig.

Die Umsiedlung der Aufzugfirma Prates ist notwendig, weil sie in einer geplanten öffentlichen Grünfläche liegt.

Die Kosten für diese Verlagerungen sind in der Kostenschätzung für Grunderwerb enthalten.

Verhandlungen mit den Betroffenen werden zu gegebener Zeit eingeleitet.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von:

- a) Baugebieten
- b) Flächen für den Gemeinbedarf
- c) Verkehrsflächen
- d) öffentlichen und privaten Grünflächen
- e) Lärmschutzanlagen

Zu a)

Es sind 40 - 50 Einfamilienhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bauweise mit Flach- bzw. Satteldächern südlich der Walter-Schönheit-Straße vorgesehen.

Des weiteren kann noch mit einigen Wohneinheiten durch Baulückenschließung gerechnet werden.

Die bereits vorhandene Bebauung nördlich der Walter-Schönheit-Straße wird in den Bebauungsplan übernommen und das Gebiet als reines Wohngebiet (WR) mit ebenfalls 1- bzw. 2-geschossiger Bauweise ausgewiesen.

Planungen, die sich von der vorliegenden wesentlich unterscheiden, kamen nicht in Betracht, da es sich hier um eine städtebauliche, dem Charakter der Umgebung entsprechende Abrundung des Ortsteiles handelt und eine Freihaltung der Flächen für eine andere Nutzung nicht sinnvoll oder notwendig erscheint.

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind durch öffentliche Einrichtungen sichergestellt.

Zu b)

Die Grundstücke, auf denen die Kath. Kirche und der Kindergarten vorhanden sind, werden als Fläche für den Gemeinbedarf in den Bebauungsplan übernommen.

Zu c)

Das neue Wohngebiet soll von der Straße "Am Rahmer Bach" aus über die zu verbreiternde Walter-Schönheit-Straße und eine Stichstraße mit Wendepplatz erschlossen werden.

Von dem geplanten Wendekreis der Walter-Schönheit-Straße ist eine Fußgängerverbindung unter der Bundesbahnstrecke Duisburg-Düsseldorf nach Rahm-West vorgesehen.

Durch diese Unterführung wird den Bürgern von Rahm-West die Möglichkeit gegeben, die infrastrukturellen Einrichtungen in Rahm-Ost wie Kirche, Kindergarten, Schule, Bezirkssportanlage und Einkaufsmöglichkeiten auf kürzestem Wege zu erreichen.

Der von der Walter-Schönheit-Straße nach Norden verlaufende Weg längs der Bundesbahn soll für Fußgänger beibehalten werden. Für die Straße "Am Rahmer Bach" ist ein zweispuriger Ausbau vorgesehen. Die Anlage des Bürgersteiges ist im Bereich nördlich der Walter-Schönheit-Straße auf der Ostseite und südlich auf der Westseite der Straße geplant, damit die Grünfläche mit dem Bachlauf beim Ausbau geschont und der natürliche Charakter erhalten werden kann.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Walter-Schönheit-Straße und der Stichstraße teilweise öffentliche Längsparkstreifen vorgesehen.

Für die Neubebauung sind Flächen für die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen im Plan nachgewiesen.

Zu d)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind teilweise bereits in städtischem Besitz und stellen einen Teil des geplanten Grünzuges von der Rahmer Kirche entlang des Rahmer Baches zum Waldrand dar.

In diesem Grünzug ist in zentraler Lage im Bereich "Am Rahmer Bach"/Walter-Schönheit-Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer ca. 1.800 qm großen Bruttospielfläche vorgesehen.

Der Spielplatz soll für den Spielbereich "B" gemäß Runderlaß des Innenministers NRW vom 31. 7. 1974 ausgebaut werden. Er ist für schulpflichtige Kinder bestimmt und einem Wohnbereich im Umkreis von ca. 500 m zugeordnet.

Für den vorhandenen Friedhof der Rahmer Kirche ist eine Erweiterung auf dem westlich angrenzenden Grundstück vorgesehen. Diese Fläche ist bereits im Besitz der Kirchengemeinde St. Hubertus.

Zu e)

Da das Plangebiet von zwei Verkehrsbändern (B 288 und Bundesbahn) tangiert wird, ist ein Lärmgutachten erforderlich.

Die Ermittlung der derzeitigen Lärmsituation erfolgte aus der vom Hygieneinstitut der Universität Düsseldorf erstellten Lärmkarte für die Stadt Duisburg. Diese Lärmkarte zeigt im Bereich nahe der Bundesbahn einen mittleren Tageswert von 70 dB(A) und 60 dB(A) "Am Rahmer Bach".

Bei der Anwendung der Tabellenwerte der DIN-Vornorm 18005 sind für reine Wohngebiete tags 50 und nachts 35 dB(A) zugrunde zu legen.

Da diese Werte überschritten werden, mußten Lärmschutzvorkehrungen bereits bei der Planung getroffen werden. Es ist daher zur Dämpfung der Geräusche eine Lärmschutzwand längs der Bundesbahn vorgesehen.

Auf der Westseite der Bahn ist wegen der teilweise vorhandenen Bebauung eine Kombination von Lärmschutzwall- und -wand vorgesehen, so daß Rahm-West vor Schallreflexionen geschützt wird.

Der Kostenträger für diese außerhalb des Planbereiches vorgesehenen Maßnahmen steht noch nicht fest.

Entlang der B 288 sind im Bereich dieses Bebauungsplanes vom Landschaftsverband Rheinland Lärmschutzwände geplant. Diese Lärmschutzmaßnahme ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens für die Verbreiterung der B 288 (Krefelder Straße).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ergibt die Prognose für die Nachtzeit eine Lärmbelastung von 65 dB(A) entlang der Bahn und 50 dB(A) "Am Rahmer Bach" als äquivalenter Dauerschallpegel.

Da diese Werte um mehr als 10 dB(A) über denen der Vornorm zur DIN 18005 liegen, sind im gesamten Planbereich bauliche Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden notwendig, deren Durchführung öffentlich-rechtlich sichergestellt werden muß.

Kosten für den Lärmschutz

Die Kosten für den Lärmschutz an der B 288 werden im Bereich dieses Bebauungsplanes vom Landschaftsverband Rheinland getragen. Dagegen besteht z. Z. keine Möglichkeit, die Bundesbahn zu den Kosten für die Lärmschutzmaßnahme heranzuziehen.

Die Kosten für den Lärmschutz müssen demnach durch Erschließungsbeiträge gem. § 127 BBauG erhoben werden.

Anhand des § 127 BBauG können die Kosten für den aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) auf den Kreis der Begünstigten umgelegt werden, wobei 10 % der Kosten durch die Gemeinde zu tragen sind.

Zu dem Kreis der Begünstigten gehören alle Anwohner, die in einem Bereich mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 50 dB(A) nachts wohnen und durch den Bau dieser Lärmschutzwand eine Verbesserung von mind 5 dB(A) erfahren. Dieser Kreis wird durch Lärmmessungen vor und nach dem Bau der Wand durch einen neutralen Gutachter festgelegt.

Durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde folgende Kosten:

Grunderwerb	1.283.000,--	DM
Straßenbau	1.188.000,--	"
Kanalbau	800.000,--	"
Öffentliche Grünfläche einschl. Kinderspielplatz	420.000,--	"

Lärmschutz

Immissionsschutzwand	343.200,--	"
	<u>4.034.200,--</u>	<u>DM</u>

Die Kosten für den Grunderwerb und die Grunddienstbarkeit zum Bau der Immissionsschutzwand sowie die Kosten für die Verlagerung der Schreinerei Scheer und der Aufzugfirma Prates sind in der Kostenschätzung für Grunderwerb enthalten.

An Rückeinnahmen sind zu erwarten aus:

Straßen- und Kanalbau u. Kinderspielpl	1.154.000,--	DM
Lärmschutz (90 % als Erschließungs- beitrag gemäß § 127 (2) 5 BBauG)	421.380,--	"
	<u>1.575.380,--</u>	<u>DM</u>

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Duisburg-Süd e.G. hat sich bereit-
erklärt 308.880,-- DM in Erfüllung ihrer Verpflichtung nach § 127 (2) 5
in Verbindung mit § 133 (3) BBauG als Ablösung nach Erteilung der Bau-
genehmigung zu zahlen.

Dieser Betrag wird bei Baubeginn fällig.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 657 - Rahm -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den **13. Dez. 1978**

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Giersch
Giersch
Beigeordneter *fr*

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde diese Absichtsbegründung geändert und ergänzt.

Die hierauf neu gefaßte Begründung wurde am 27. 08. 1979 vom Rat der Stadt als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 Bundesbaugesetz beschlossen.

Duisburg, den 02. Oktober 1979



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Jackbarth
Jackbarth
Beigeordneter

Gehört zur Vfg. v. 18.12.1974

Az. 35.2-12.02 (Dui. 657)

Der Regierungspräsident

Gehört zum Bebauungsplan Nr. 657 - Rahm -

Begründung (Entscheidungsbegründung)

zum Bebauungsplan Nr. 657 - Rahm - für den Teilbereich südlich Krefelder Straße (8 288) zwischen Bundesbahnstrecke von Duisburg nach Düsseldorf sowie den Straßen "Am Rahmer Bach" und "Am Thelenbusch".

Ziele und Zwecke der Planung

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau von Einfamilienhäusern in hochwertiger Wohnlage
2. Planungsrechtliche Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche beiderseits des Rahmer Baches
3. Ausweisung der Friedhofserweiterung
4. Festsetzung von Lärmschutzanlagen

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) BBauG wurde am 22. Mai 1978 durchgeführt. Es waren etwa 170 Bürger anwesend.

Die Niederschrift dieser Bürgerbeteiligung ist als Anlage beigelegt.

Ergebnis der Bürgerbeteiligung

1. Dem Vorschlag, das Gelände zwischen "Am Rahmer Bach" und der Bundesbahn südlich des geplanten Neubaugebietes einer Wohnbebauung zuzuführen, soll - soweit vertretbar - gefolgt werden.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander wird hinsichtlich der Erschließung anstelle der vorgeschlagenen Verlängerung der geplanten Stichstraße der Lösung, das Gelände privat zu erschließen, der Vorzug gegeben.

Durch diese Lösung soll vermieden werden, daß das zu erschließende Gelände ungünstig zerschnitten und zu viel Fläche für die Verlängerung der Stichstraße mit dem notwendigen Wendekreis verloren geht.

2. Dem Vorschlag, als Alternative zur Schallschutzwand entlang der Bundesbahnstrecke Garagen zu errichten, die dann die Funktion des Schallschutzes übernehmen sollen, kann nicht gefolgt werden.

Durch die Konzentration der Garagen würde hier ein zusätzlicher Störfaktor für die Freiräume der geplanten Einfamilienhäuser geschaffen.

Außerdem wird von Eigentümern hochwertiger Eigenheime Wert darauf gelegt, daß die Garagen in der Nähe ihrer Häuser liegen.

3. Dem Vorschlag, die Lärmsituation genauer zu untersuchen, soll durch Messung der Lärmimmissionen vor und nach dem Bau der Lärmschutzwand gefolgt werden.
Diese Messungen sollen durch einen neutralen Gutachter erfolgen und dienen der Ermittlung des Kreises der Begünstigten. Begünstigte sind die Anwohner, die in einem Bereich mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 50 dB (A) (nachts) wohnen und durch die Wand eine Minderung des Lärmpegels um mindestens 5 dB (A) erfahren.
Anmerkung:
Der vorstehende Absatz ist insoweit überholt, als - wie in der neugefaßten Begründung ausgeführt - Dritten keine Kosten durch die Lärmschutzwand entstehen und somit der Kreis der Begünstigten nicht gutachtlich festgelegt werden muß.
4. Dem Vorschlag, für die Gebäudezeile Walter-Schönheit-Straße Nr. 70 - 84 anstelle der vorhandenen Flachdächer Satteldächer auszuweisen, soll nicht gefolgt werden. Da die Häuser bereits 2-geschossig gebaut sind, ist im Bereich des gewünschten Dachgeschosses der Wirkungsgrad der vorgesehenen Lärmschutzwand gleich 0. Bei den vergleichsweise herangezogenen 2-geschossig vorgesehenen Häusern mit Satteldach im Neubaugebiet südlich der Walter-Schönheit-Straße handelt es sich um 30° - Satteldächer, deren Ausbau nicht vorgesehen ist.
5. Dem Vorschlag, in dem geplanten Neubaugebiet nur 1-geschossige Bebauung zuzulassen, soll nicht gefolgt werden, da bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einer städtebaulichen Konzeption in 1- bis 2-geschossiger Bauweise, die sich der vorhandenen Bebauung im Ortsteil anpaßt und gleichzeitig ein breiteres Angebot zur Eigentumshildung darstellt, der Vorrang eingeräumt wird.
6. Dem Vorschlag, die Grünfläche beiderseits des Rahmer Baches beim Ausbau der Straße zu erhalten, soll gefolgt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Bürgersteig nur an der bebauten Straßenseite angelegt wird.
7. Die Frage, die Ausweisung des MI-Gebietes mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen westlich der Bundesbahn beizubehalten oder hier eine öffentliche Grünfläche mit Schallschutzvorkehrungen auszuweisen, wird im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 434 1. Änderung geklärt.

Anpassung an die Landesplanung

Die Stellungnahme des Regierungspräsidenten hinsichtlich der Anpassung dieses Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz liegt vor.

Gemeindliche Entwicklungsplanung

Für das Gebiet besteht mit Ausnahme des Schulentwicklungsplanes und des Kinderspielplatzbedarfsplanes keine von der Gemeinde

beschlossene Entwicklungsplanung.

Nach den vom Rat der Stadt beschlossenen Zielen zur Stadtentwicklung ist für Duisburg ein stadtypisches Siedlungsschwerpunktesystem zu entwickeln. Das Gesamtkonzept der Siedlungsschwerpunkte für das Stadtgebiet entsprechend dem Runderlaß des Innenministers vom 05. 08. 1976 soll in Kürze verabschiedet werden. Nach dem derzeitigen Planungsstand liegt der Ortsteil Rahm (und der Bebauungsplanbereich Nr. 657) in einem zugeordneten Siedlungsbereich gem. Ziele zur Stadtentwicklung Nrn. 16 und 17.3.

Der Bebauungsplan entspricht dem in Aufstellung befindlichen Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg. Gegendarstellungen zu den entsprechenden Darstellungen wurden bisher nicht vorgebracht.

Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan und Nachweis zwingender Gründe für die vorgezogene Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) Satz 3 BBauG.

(RdErl. d. Innenministers vom 06. 12. 1977 - VC 4 - 701/901.1).

Nach der kommunalen Neugliederung zum 01. 01. 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. 06. 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 Landesplanungsgesetz wurde am 23. 02. 1977 unmittelbar nach Vorlage der Druckexemplare eingeleitet.

Am 16. 05. 1977 beschloß der Rat der Stadt die Einleitung der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a 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 02. 06. bis 04. 07. 1977, wobei die Bürger der Stadt 4 Wochen vor der 1. Anhörung durch Aushang des Planes an 48 Stellen 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 Stellungnahme liegt der Stadt seit dem 01. 06. 1978 vor.

Das Prüfergebnis der vorliegenden umfangreichen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der Werke und Großbetriebe wird nach Auswertung unverzüglich den Bezirksvertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt werden.

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

Zwingende Gründe gemäß § 8 (2) 4 BBauG

Die Stadt Duisburg als Oberzentrum für den Bereich Niederrhein hat z. Zeit 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 7000 Einwohner aus Duisburg fortgezogen. Rund 3000 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 hält an. Diesem Trend soll zur Stärkung der oberzentralen Funktion entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund besteht für die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen ein dringendes öffentliches Interesse. Das Angebot muß den im Umland verfügbaren Wohnformen weitgehend entsprechen.

Die in diesem Plan festzusetzende Neubebauung entspricht einem solchen Angebot in guter Wohnlage in unmittelbarer Nähe eines S-Bahnhaltepunktes.

Bodenordnende Maßnahmen

Die in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 153 i. Änderung angeordnete Umlageung wird aufrechterhalten.

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Schreinerei Scheer liegt in einem geplanten WR-Gebiet und ist dort gemäß § 3 BauNVO nicht zulässig.

Die Umsiedlung der Aufzugfirma Prates ist notwendig, weil sie in einer geplanten öffentlichen Grünfläche liegt.

Die Kosten für diese Verlagerungen sind in der Kostenschätzung für Grunderwerb enthalten.

Verhandlungen mit den Betroffenen werden zu gegebener Zeit eingeleitet.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von :

- a) Baugebieten
- b) Flächen für den Gemeinbedarf
- c) Verkehrsflächen
- d) öffentlichen und privaten Grünflächen
- e) Lärmschutzanlagen

Zu a)

Es sind 40 - 50 Einfamilienhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bauweise mit Flach- bzw. Satteldächern südlich der Walter-Schönheit-Straße vorgesehen.

Des weiteren kann noch mit einigen Wohneinheiten durch Baulückenschließung gerechnet werden.

Die bereits vorhandene Bebauung nördlich der Walter-Schönheit-Straße wird in den Bebauungsplan übernommen und das Gebiet als reines Wohngebiet (WR) mit ebenfalls 1- bzw. 2-geschossiger Bauweise ausgewiesen.

Nach eingehender Prüfung der noch unbebauten Wohnbauflächen im Ortsteil Rahm wird festgestellt, daß keine vergleichbar große Fläche für die Bebauung mit Einfamilienhäusern in Alt-Rahm zur Verfügung steht.

Der geplante Bereich ist im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg als Wohnbaufläche dargestellt. Bereits im Leitplan der Stadt Duisburg von 1957 war dieser Bereich als Baugebiet dargestellt.

Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen, die eine Verringerung der Freifläche des Ortsteiles bedeuten würde, kam wegen des erwünschten Schutzes dieser Freiräume nicht in Betracht, vielmehr soll der durch Bebauung geprägte Bereich sinnvoll arrondiert werden.

Für die im Gebiet von Rahm-West (Bebauungsplan Nr. 434 1. Änderung) ausgewiesenen Einfamilienhäuser haben sich im Rahmen einer "Grundstücksvergabe-Aktion" der Stadt Duisburg bedeutend mehr Bewerber gemeldet, als Grundstücke vorhanden sind.

Die Nachfrage nach Grundstücken im für das Wohnen besonders bevorzugten Ortsteil Rahm ist nach wie vor sehr stark und der Wunsch der Bürger zur Eigentumbildung in sehr hohem Maße vorhanden.

Der Kostenaufwand für die zum Schutze des Wohngebietes erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund des Vorgesagten und nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander durchaus vertretbar, zumal nicht nur die neu zu bauenden Wohnungen, sondern auch ein großer Teil des Wohnbaubestandes durch die Schallschutzwand eine Verbesserung der Immissionsituation erfährt. Auch die in Einfamilienhausbereichen besonders wertvollen Freiräume werden durch diese Maßnahme besonders geschützt. Danach ist die Kostenfrage geringer zu bewerten als die Notwendigkeit, diesem Wohngebiet den ihm zuzuordnenden hohen Wohnwert durch Sicherung der Freiräume vor Verkehrslärm zu gewährleisten.

Planungen, die sich von der vorliegenden wesentlich unterscheiden, kamen nicht in Betracht, da es sich hier um eine städtebauliche, dem Charakter der Umgebung entsprechende Abrundung des Ortsteiles handelt und eine Freihaltung der Flächen für eine andere Nutzung nicht sinnvoll oder notwendig erscheint.

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind durch öffentliche Einrichtungen sichergestellt.

Zu b)

Die Grundstücke, auf denen die Katholische Kirche und der Kindergarten vorhanden sind, werden als Fläche für den Gemeinbedarf in den Bebauungsplan übernommen.

Zu c)

Das neue Wohngebiet soll von der Straße "Am Rahmer Bach" aus über die zu verbreiternde Walter-Schönheit-Straße und eine Stichstraße mit Wendepplatz erschlossen werden.

Von dem geplanten Wendekreis der Walter-Schönheit-Straße ist eine Fußgängerverbindung unter der Bundesbahnstrecke Duisburg-Düsseldorf nach Rahm-West vorgesehen.

Durch diese Unterführung wird den Bürgern von Rahm-West die Möglichkeit gegeben, die infrastrukturellen Einrichtungen in Rahm-Ost wie Kirche, Kindergarten, Schule, Bezirkssportanlage und Einkaufsmöglichkeiten auf kürzestem Wege zu erreichen.

Der von der Walter-Schönheit-Straße nach Norden verlaufende Weg längs der Bundesbahn soll für Fußgänger beibehalten werden.

Eine Ausnahme wird dahingehend zugelassen, daß den Benutzern der zu den Grundstücken der Häuser Walter-Schönheit-Straße 70 - 84 gehörenden Garagen ein Fahrrecht bis zur Nordgrenze des Garagengrundstückes hinter Haus Nr. 84 eingeräumt wird.

Für die Straße "Am Rahmer Bach" ist ein zweispuriger Ausbau vorgesehen. Die Anlage des Bürgersteiges ist im Bereich nördlich der Walter-Schönheit-Straße auf der Ostseite und südlich auf der Westseite der Straße geplant, damit die Grünfläche mit dem Bachlauf beim Ausbau geschont und der natürliche Charakter erhalten werden kann.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Walter-Schönheit-Straße und der Stichstraße teilweise öffentliche Längsparkstreifen vorgesehen.

Für die Neubebauung sind Flächen für die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen im Plan nachgewiesen.

Zu d)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind teilweise bereits in städtischem Besitz und stellen einen Teil des geplanten Grünzuges von der Rahmer Kirche entlang des Rahmer Baches zum Waldrand dar.

In diesem Grünzug ist in zentraler Lage im Bereich "Am Rahmer Bach"/Walter-Schönheit-Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Der Spielplatz soll für den Spielbereich "C" gemäß Runderlaß des Innenministers NRW vom 31. 07. 1974 ausgebaut werden. Er ist für Kleinkinder bestimmt.

Für den vorhandenen Friedhof der Rahmer Kirche ist eine Erweiterung auf dem westlich angrenzenden Grundstück vorgesehen. Diese Fläche ist bereits im Besitz der Kirchengemeinde St. Hubertus.

Zu e)

Die Ermittlung der derzeitigen Lärmsituation erfolgte aus der vom Hygieneinstitut der Universität Düsseldorf erstellten Lärmkarte für die Stadt Duisburg. Diese Lärmkarte zeigt im Bereich nahe der Bundesbahn einen mittleren Tageswert von 70 dB (A) und 60 dB (A) "Am Rahmer Bach".

Bei der Anwendung der Tabellenwerte der DIN-Vornorm 18005 sind für reine Wohngebiete tags 50 und nachts 35 dB (A) zugrunde zu legen.

Da diese Werte überschritten werden, mußten Lärmschutzvorkehrungen bereits bei der Planung getroffen werden. Es ist daher zur Dämpfung der Geräusche eine Lärmschutzwand längs der Bundesbahn vorgesehen.

Auf der Westseite der Bahn ist wegen der teilweise vorhandenen Bebauung eine Kombination von Lärmschutzwand und -wall vorgesehen, so daß Rahm-West vor Schallreflexionen geschützt wird.

Der Kostenträger für diese außerhalb des Planbereiches vorgesehenen Maßnahmen steht noch nicht fest.

Entlang der B 288 sind im Bereich dieses Bebauungsplanes vom Landschaftsverband Rheinland Lärmschutzwände geplant. Diese Lärmschutzmaßnahme ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens für die Verbreiterung der B 288 (Krefelder Straße).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ergibt die Prognose für die Nachtzeit eine Lärmbelastung von 65 dB (A) entlang der Bahn und 50 dB (A) "Am Rahmer Bach" als äquivalenter Dauerschallpegel.

Da diese Werte um mehr als 10 dB (A) über denen der Vornorm zur DIN 18005 liegen, sind im gesamten Planbereich bauliche Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden notwendig, deren Durchführung öffentlich-rechtlich sichergestellt werden muß.

Kosten für den Lärmschutz

Die Kosten für den Lärmschutz an der B 288 werden im Bereich dieses Bebauungsplanes vom Landschaftsverband Rheinland getragen. Dagegen besteht z. Z. keine Möglichkeit, die Bundesbahn zu den Kosten für die Lärmschutzmaßnahme heranzuziehen.

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd e.G. hat sich bereit erklärt, die Kosten der zum Schutze ihrer Baumaßnahme erforderlichen Lärmschutzwand in einer Gesamtlänge von ca. 370 m zu 90 % zu übernehmen. Die verbleibenden 10 % werden von der Stadt getragen, so daß Dritten durch diese Schutzmaßnahme keine Kosten entstehen.

Die Stadt ist für weitere Bauabschnitte der Schallschutzwand bereit, mit den Bauinteressenten für die südlich der Grundstücke der Wohnungsgenossenschaft vorgesehenen Neubauten eine gleiche Regelung zu treffen, sofern zu diesem Zeitpunkt nicht die Bundesbahn als Verursacher des Lärms durch gesetzliche Regelungen verpflichtet ist, die Kosten für die Lärmschutzwand zu tragen.

Kostenschätzung

Durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde folgende Kosten :

Grunderwerb	1.283.000,00 DM
Straßenbau	1.188.000,00 DM
Kanalbau	800.000,00 DM
Öffentliche Grünfläche einschl. Kinderspielplatz	420.000,00 DM

Lärmschutz

Immissionsschutzwand	343.200,00 DM
	4.034.200,00 DM

Die Kosten für den Grunderwerb und die Grunddienstbarkeit zum Bau der Immissionsschutzwand sowie die Kosten für die Verlagerung der Schreinerei Scheer und der Aufzugfirma Prates sind in der Kostenschätzung für Grunderwerb enthalten.

An Rückeinnahmen sind zu erwarten aus :

Straßenbau- und Kanalbau und Kinderspielplatz	1.154.000,00 DM
Lärmschutzwand einschließlich Grunderwerb und Grunddienstbarkeit (90 %)	<u>421.380,00 DM</u>
	1.575.380,00 DM

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd e.G. hat sich bereit erklärt, die Kosten für die Errichtung einer Lärmschutzwand, die zum Schutze ihrer geplanten Wohnbebauung in einer Länge von ca. 370 m notwendig ist sowie die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb und die Grunddienstbarkeit abzüglich des städtischen Anteils von 10 % nach Erteilung der Baugenehmigung zu zahlen.
Diese Summe wird bei Baubeginn des Wohnungsbaues fällig.

Diese aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen neu gefaßte Begründung wurde am 27. 08. 1979 vom Rat der Stadt als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 Bundesbaugesetz beschlossen.

Duisburg, den 02. Oktober 1979



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Häckbarth
Häckbarth
Beigeordneter

H

Gehört zur Vfg. v. 18.12.1979
Az 35 2-12 021 Dui 657

Der Regierungspräsident

Anlage zur Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 657 - Rahm - für den Teilbereich südlich der Krefelder Straße (B 288) zwischen der Bundesbahnstrecke von Duisburg nach Düsseldorf sowie den Straßen "Am Rahmer Bach" und "Am Thelenbusch"

61-33 Me/Br
3413

6. 7. 1978

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

über die Beteiligung der Bürger an dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 657 gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz am 22. 5. 1978 in der Zeit von 19.10 bis 21.55 Uhr im Saal der Gaststätte "Kornweibel" in Duisburg-Rahm, Am Rahmer Bach 88

Neben der Verwaltung nahmen ca. 170 Bürger an der Anhörung teil.

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte der Leiter des Planungsamtes Herr Kisters die Anwesenden und dankte für das große Interesse, das sie durch ihr Erscheinen zeigen würden. Er gab einen Überblick über den Ablauf der Veranstaltung. Anschließend erteilte er Herrn Buhlmann vom Stadtplanungsamt das Wort zur Erläuterung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Anhand von Farbdias erläuterte Herr Buhlmann die Lage, Umgrenzung und Inhalt des Bebauungsplanes.

Insbesondere ging er darauf ein, daß zwei Betriebe (Schreinerei Scheer und Aufzugsfirma Prates) auf lange Sicht nicht innerhalb des geplanten WR-Gebietes bzw. der geplanten öffentlichen Grünfläche verbleiben können. Als soziale Maßnahme sei eine Verlagerung der Firmen vorgesehen.

Anschließend erläuterte Herr Methling vom Planungsamt anhand von mehreren Dias die derzeitige und prognostizierte Lärmsituation (Tag und Nacht) für den angesprochenen Bereich.

Herr Buhlmann wies darauf hin, daß bei der Bauleitplanung gem. § 1 Bundesbaugesetz auf gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu achten sei. Neben der Wohnung müsse auch der Freiraum vor Immissionen geschützt werden.

Da im vorliegenden Bereich die Lärmbelastung durch die Bundesbahn und durch die B 288 die für Wohngebiete zulässigen Planungsrichtpegel um mehr als 10 dB(A) übersteige, seien Schallschutzvorkehrungen nicht nur längs der Bundesbahnstrecke und der B 288, sondern auch an Gebäuden erforderlich.

Herr Buhlmann führte weiter aus, daß an der B 288 eine Schallschutzwand vom Landschaftsverband im Rahmen des Ausbaues dieser Straße errichtet und finanziert würde. Die Kosten der geplanten Schallschutzwand entlang der Bundesbahnstrecke müsse, da z. Z. noch keine Rechtsgrundlage zur Heranziehung der Bundesbahn zu den Kosten besteht, als Erschließungsbeitrag gemäß § 127 BBauG auf die Begünstigten umgelegt werden. Von der geschätzten Gesamtsumme (468.200,-- DM) für die Schallschutzwand würde als Ablösungsbetrag von der "Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd e.G." ein Betrag von 308.880,-- DM entrichtet.

10 % der Gesamtkosten würden von der Stadt übernommen.

Der Restbetrag sei als Erschließungsbeitrag auf die Grundstücke umzulegen, die durch den Bau der Wand eine Verbesserung der Lärmsituation um mehr als 5 dB(A) erfahren und derzeit in dem Bereich über 50 dB(A) (nachts) liegen.

Zur genauen Ermittlung der Begünstigten würden durch einen neutralen Gutachter Messungen vor und nach dem Bau der Schallschutzwand vorgenommen. Begünstigte müßten nach vorläufigen Schätzungen mit ca. 3,00 DM/qm Grundstücksfläche an Kosten für die Wand rechnen.

Danach bat Herr Kisters die Anwesenden, Fragen zu stellen bzw. Wünsche und Vorstellungen zu äußern.

Diese Wünsche und Vorstellungen sind auf den folgenden Seiten zusammengestellt.

Im Laufe der Diskussion bat Herr Jehle von der "Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd e.G." um das Wort und erläuterte das Vorhaben aus der Sicht der Wohnungsgenossenschaft, wobei er insbesondere auch auf die Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes und auf den Schallschutz einging.

Anfragen und Vorschläge

Herr Architekt Schulz, Herr Sundermann,
Herr Wellings, Herr Matull

- Das Hintergelände zwischen "Am Rahmer Bach" und der Bundesbahn südlich des geplanten Neubaugebietes sollte einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Herr Schulz, Herr Lauff

- Die Verlagerung der Schreinerei Scheer und der Aufzugsfirma Prates sei nicht notwendig.
- Die Betriebe störten nicht - auf Befragung allgemeine Zustimmung --.
- Ein MI-Gebiet sei für den Ortsteil notwendig.

Herr Klostermann

- Der Bereich des Bebauungsplanes sollte bis zum "Grünen Weg" ausgedehnt werden.
- Die Hecke entlang der Bundesbahn könnte als Lärmschutz dienen.

Antworten

Herr Kisters (Planungsamt)

- Prüfung zugesagt -

Herr Kisters

- Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für Rahm-West soll überprüft werden, ob die MI-Ausweisung wegen der verbleibenden geringen Grundstückstiefe nach Verlegung des 5. und 6. Gleises der Bundesbahn noch aufrecht erhalten werden kann oder ob der Stellungnahme des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes zum neuen Flächennutzungsplan-Entwurf gefolgt werden soll, hier eine Grünfläche mit Lärmschutzvorkehrung darzustellen.

Um das Garagen- und Stellplatzdefizit abzubauen, könnten auf den Restflächen Garagen ausgewiesen werden.

Herr Kisters

- Um das Plangebiet nicht zu groß werden zu lassen, werde für den Bereich "Grüner Weg" ein besonderer Bebauungsplan aufgestellt.

Herr Methling

- Durch eine Hecke werde keine objektive Verbesserung der Lärmsituation erreicht.

Anfragen und Vorschläge

Herr Welling

- Wie hoch seien die tatsächlichen Lärmspitzen?
- Welche Konsequenzen ergäben sich aus den Baugrenzen "Am Rahmer Bach".

Mehrere Bürger

- Die Lärmsituation sollte genauer untersucht werden, um Entscheidungsfehler zu vermeiden.
- Ob die Bundesbahn zu den Kosten für die Errichtung der Lärmschutzwand herangezogen werden könne.
- Die Stadt solle wie an der Nord-Süd-Straße die Lärmschutzkosten übernehmen.
- Mögliche Schallreflektionen nach Rahm-West sollten verhindert werden.

Herr Matull

- Neubauten sollten ohne Ausbau des Dachgeschosses errichtet werden.

Antworten

Herr Methling

- Die Spitzen seien höher als 90 dB(A), jedoch sei der Mittelungspegel maßgebend.

Herr Buhlmann

- Die überbaubare Fläche sei durch Baugrenzen umfahren und der Rest sei nicht überbaubar.

Herr Kisters

Prüfung zugesagt.

- Hinweis auf die eingangs erörterte Kostensituation.
- Bundesbahn könne hier gesetzlich nicht zur Übernahme der Kosten herangezogen werden.

Herr Buhlmann

- Beim Bau neuer Straßen sei der Träger Veranlasser und Übernehme unter bestimmten Bedingungen den Lärmschutz.
- Schallschutzvorkehrungen seien bei der Überplanung in Rahm-West vorgesehen.

Herr Jehle - Wohnungsgenossenschaft

- Es seien hauptsächlich Bungalows mit Flachdach vorgesehen. Bei den übrigen Gebäuden ist ein ca. 30 ° Dach ohne Dachgeschossausbau geplant.

Anfragen und Vorschläge

Herr Bussee, Herr Meines

- Die Lärmschutzwand sollte nur soweit gebaut werden, wie die Mittel der Wohnungsgenossenschaft reichen.

Herr Welling

- Mit dem Bau der Wand sollte gewartet werden, bis das 5. und 6. Gleis der Bundesbahn verlegt ist, dann könnte die Bundesbahn zu den Kosten verpflichtet werden.

Herr Siepenkothen

- Er weigere sich, Gartenland für den Lärmschutz zur Verfügung zu stellen.
- Er erfahre keine Störung durch die Bahn.

Herr Sundermann

- Reichen 3 m Höhe als Schallschutz aus?
- Die geplante Schallschutzwand würde sich positiv auf die Gesundheit der Anwohner auswirken und stelle darüber hinaus eine Wertverbesserung der Grundstücke dar.

Herr Schuchardt

- Nördlich der Walter-Schönheit-Straße sei nur eine 1-geschossige Bauweise genehmigt worden, südlich dagegen sei z. T. 2-geschossige Bauweise vorgesehen.

Antworten

Herr Buhlmann

- Das sei nicht möglich, denn gute Wohnverhältnisse müßten für alle geschaffen werden.

Herr Kisters

- Bis zur Verlegung der Gleise könne es noch lange dauern und selbst dann sei es noch offen, ob Bundesbahn zu den Schallschutzmaßnahmen verpflichtet werden könne, da Rechtsgrundlage fehle.

Herr Kisters

- Der Arbeitsweg bleibe Eigentum der jetzigen Eigentümer, die Stadt erhalte lediglich ein Fahrrecht zum Bau und zur Reparatur der Schallschutzwand.

Herr Buhlmann

- Eine höhere Wand sei gestalterisch nicht gut und städtebaulich nicht vertretbar. Mit der 3 m hohen Wand werde eine optimale Lösung erreicht.

Herr Euhlmann

- Auf der Nordseite der Straße sei die Beurteilung der Baugesuche gemäß § 34 BBAUG (Prägung durch die Umgebung) erfolgt. Südlich der Straße solle durch die 1- bis 2-geschossige Bebauung eine städtebaulich erwünschte Differenzierung erreicht werden.

Anfragen und Vorschläge

Antworten

Frau Seifert

- Für die Hausgruppe Walter-Schönheit-Straße 70-84 solle anstelle der vorhandenen Flachdächer Satteldächer vorgesehen werden.

Frau Sundermann

- Die homogene Bebauung in Rahm solle beibehalten werden.
- Es sollten keine Dominanten wie etwa an der Angermunder Straße gesetzt werden.
- Fs sollte nur 1-geschossig gebaut werden.

Herr Axe

- Welche Folgekosten entstanden nach dem Bau der Lärmschutzwand.

Herr Rössler, Herr Kaesbach

- Die Grünfläche beiderseits des Rahmer Baches solle erhalten bleiben und nicht zum Ausbau der Straße "Am Rahmer Bach" herangezogen werden.
- Ein Bürgersteig sollte nur auf der Westseite vorgesehen werden.

Herr Buhlmann

- Prüfung zugesagt

Herr Kisters

- Die vorgesehene Bebauung sei mit Betonklötzen nicht vergleichbar.
- Für 1-geschossige Bebauung Prüfung zugesagt.

Herr Hillebrecht - Bauverwaltungsamt

- Mit Folgekosten sei nicht zu rechnen.

Herr Buhlmann

- Prüfung zugesagt

Der Bürgerverein-Dalsburg-Großenbaum Rahm e.V.
äußerte mit Schreiben vom 2. 6. 1978 folgende
Vorschläge:

1. Die geplante Stichstraße südlich der Walter-Schönheit-Straße sollte zur Erschließung der südlich an das geplante Neubaugebiet angrenzenden Grundstücke verlängert werden.
2. Als Alternative zur Schallschutzwand werde vorgeschlagen, die Garagen in 10er Blöcken entlang der Bundesbahn zu errichten, die dann die Funktion des Schallschutzes übernehmen könnten. Die Lücken zwischen den Garagenblöcken sei durch eine Schallschutzwand zu schließen. Von der vor den Garagen notwendigen Straße könne die Wohnbebauung erschlossen werden.
3. In Rahm-West sollten die MI-Grundstücke u. a. mit Garagenhöfen, Lagerhallen und Werkstätten bebaut werden; deren Rückfronten sollten als Schallschutz dienen.

Stellungnahme des Planungsamtes

Der Verlängerung der Stichstraße soll nicht zugestimmt werden, da die Straße mit den erforderlichen Wendekreisen zu erschließenden Grundstücken zu viel der möglichen Baufläche wegnimmt und zeitraubende Umlegungsmaßnahmen erfordert.

Durch die Konzentration der Garagen entlang der Bundesbahnstrecke würde ein zusätzlicher Störfaktor für die Freiräume der geplanten Einfamilienhäuser geschaffen, außerdem wird von Eigentümern hochwertiger Eigenheime Wert darauf gelegt, daß die Garagen in der Nähe der Häuser liegen.

Siehe Seite 3.

Die Überprüfung der Vorschläge ergab folgendes:

1. Das Gelände zwischen "Am Rahmer Bach" und der Bundesbahn südlich des geplanten Neubaugebietes an der Walter-Schönheit-Straße soll, soweit vertretbar, einer Wohnbebauung zugeführt werden, wobei die Erschließung über die eigenen Grundstücke vorgesehen ist.
2. Die Lärmsituation soll vor und nach dem Bau der Lärmschutzwand durch einen Gutachter gemessen werden, um den Kreis der Begünstigten eindeutig festlegen zu können.
3. Wegen der unmittelbaren Lage der Gebäudezeile Walter-Schönheit-Straße 70 - 84 an der Bundesbahnstrecke ist ein Satteldach mit Dachausbau nicht vertretbar. Der Wirkungsgrad der Schallschutzwand ist in dieser Höhe = 0.

Die im Neubaugebiet vorgesehenen 30 ° Dächer sind nicht zum Dachausbau vorgesehen.

4. Dem Vorschlag, in dem geplanten Wohngebiet nur 1-geschossige Bebauung zuzulassen, soll nicht gefolgt werden. Die städtebauliche Konzeption mit 1- bis 2-geschossiger Bauweise soll aus gestalterischen Gründen beibehalten werden, da sie sich der Bebauung im übrigen Ortsteil anpaßt.
5. Dem Vorschlag, die Grünflächen beiderseits des Rahmer Baches beim Ausbau der Straße zu erhalten, soll gefolgt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Bürgersteig nur an der bebauten Straßenseite angelegt wird.
6. Die Frage, die Ausweisung des MI-Gebietes mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen westlich der Bundesbahn beizubehalten oder hier eine öffentliche Grünfläche mit Schallschutzvorkehrungen auszuweisen, wird im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes N.r 434 1. Änderung geklärt.