

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 13.6.71 - 87A Z. 352 - 12.12 (D. 868)

R e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 868 - Rahm-West - für einen Bereich
zwischen A 524 (Krefelder Straße), Bundesbahnstrecke Duisburg-
Düsseldorf, Stadtgrenze und der Straße Zur Kaffeehött

Gliederung der Begründung

1. Allgemeines
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Ziele und Zwecke der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.4 Flächennutzungsplanung
 - 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.42 Stand des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan
 - 2.5 Fachpläne
 - 2.51 Kindergartenbedarfsplan
 - 2.52 Kinderspielplatzbedarfsplan
3. Dringende Gründe gemäß § 8 (4) Bundesbaugesetz (BBauG)
4. Bürgerbeteiligung
 - 4.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
 - 4.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung.
5. Situationsbeschreibung
6. Zieldefinition für den Bebauungsplan-Entwurf
 - 6.1 Bebauung
 - 6.2 Grün
 - 6.21 Öffentliche Grünflächen
 - 6.22 Baumbestand
7. Alternativen
8. Grundsätze für soziale Maßnahmen
9. Soziale Infrastruktur
 - 9.1 Gemeinbedarfseinrichtungen
 - 9.2 Kinderspielplätze

10. Technische Infrastruktur
 - 10.1 Verkehr
 - 10.11 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung
 - 10.12 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 10.2 Ver- und Entsorgung
 - 10.3 Wasserwirtschaft
11. Immissionen
 - 11.1 Verkehrsimmissionen (Schallschutz)
12. Kostenschätzung
13. Bodenordnende Maßnahmen
14. Textliche Festsetzungen
15. Örtliche Bauvorschriften
 - 15.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
16. Vermerk

1. Allgemeines

1.1 Einleitung

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes umfaßt den Geltungsbereich des seit dem 25. 8. 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 434 1. Änderung. Dazu kommt eine bereits bebaute 30 x 200 m breite Fläche westlich der Straße Zur Kaffeehött.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es,

- eine zügige Bebauung der brachliegenden Grundstücke in vertretbarer Dichte zu ermöglichen, um so dem mehrfach von der Bevölkerung geäußerten Wunsch nach Eigentumbildung bei einer geringen Grundstücksgröße nachzukommen und
- eine mehrgeschossige Wohnbebauung zu realisieren, die den Wohnwünschen der Bevölkerung und den Förderungsbestimmungen Rechnung trägt.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

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

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt und stimmt mit diesem überein, so daß die Planungsziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind.

2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

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

Spezielle Ziele sind für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 868 nicht festgelegt.

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

Der Rat der Stadt hat am 27. 10. 1980 das räumlich-funktionale Nutzungskonzept für die Stadt Duisburg mit den ausgewiesenen SSP beschlossen (DS 1545/2).

Danach gehört das Bebauungsplangebiet zum zugeordneten Siedlungsbereich des SSP Buchholz/Huckingen. Aufgrund der Lage des Ortsteiles Großenbaum/Rahm im Siedlungsgefüge der Stadt und der Verkehrsverbindung des ÖPNV ist jedoch die Zurordnung ambivalent erfolgt (tlw. im SSP Buchholz/Huckingen, tlw. im SSP Stadtmitte). Durch zugeordnete Siedlungsbereiche sollen die in den SSP-Kernen vorgehaltenen Einrichtungen wirtschaftlich tragbar und die Vervollständigung der Ausstattung gesichert werden (Ziel Nr. 17.3).

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen entsprechen den räumlichen Zielen der Stadtentwicklung. Der Rat der Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) gefordert, die Gebiete südlich des Bebauungsplanes bis zur Stadtgrenze und westlich des Bebauungsplanes bis zum Verbindungsweg nach Klein-Winkelhausen im GEP als Wohnsiedlungsbereiche darzustellen (Ratsbeschluß vom 20. 12. 1982, DS 4705/3). Damit sollen langfristig über die jetzt im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Wohnbauflächen hinaus Reservebauflächen bereitgestellt werden. Für die Erschließung dieser Flächen müssen zur gegebenen Zeit neue Planungsüberlegungen angestellt werden. Diese Fragen können nicht Gegenstand des jetzigen Planverfahrens sein.

2.4 Flächennutzungsplanung

2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

In dem durch die kommunale Neugliederung am 31. 12. 1977 außer Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg war der Planbereich im wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt.

2.42 Stand des Aufstellungsverfahrens zum 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 Landesplanungsgesetz (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. - 6. 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 entsprechende Stellungnahme des Reg.-Präsidenten 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 vom 14. 7. 1981. Am 20. 7. 1981 beschloß der Rat der Stadt, den neuen Flächennutzungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen. Diese Auslegung erfolgte vom 21. 9. bis 21. 10.1981.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung lag den Bezirksvertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt in der Zeit zwischen April und Juli 1983 zur Entscheidung vor. Der neue Entwurf wird voraussichtlich im Herbst 1983 erneut ausgelegt.

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

Eine weitergehende Beschleunigung des Planverfahrens ist nicht möglich.

2.5 Fachpläne

2.51 Kindergartenbedarfsplan

Der Kindergartenbedarfsplan wurde am 22. 3. 1982 vom Rat der Stadt beschlossen. Hiernach besteht für den Bereich des Bebauungsplanes z. Z. kein Bedarf an einer Kindertagesstätte oder einem Kindergarten.

2.52 Kinderspielplatzbedarfsplan

Das Bebauungsplangebiet gehört im Kinderspielplatzbedarfsplan zum Planungsbereich 7602.

In diesem Spielplatzbereich ist nach Ausbau der geplanten Spielflächen im Südosten und Nordosten des Planbereiches der Bedarf an Spielplatzfläche gedeckt.

3. Dringende Gründe nach § 8 (4) BBauG

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 868 - Rahm-West - ist vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (4) Bundesbaugesetz in Verbindung mit dem Runderlaß des Innenministers vom 6. 12. 1977 dringend erforderlich, um die bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht unnötig aufzuhalten und unvertretbaren Schaden von der Gemeinde abzuwenden.

Der für den Bereich bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 434 1. Änderung Rahm-West ist in seiner bestehenden Form durch die geänderten Wohnvorstellungen, Förderungsmöglichkeiten und Bauwünsche nicht realisierbar.

- (1) 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 Einnahmeverlust bei gleichbleibenden bzw. wachsenden Aufgaben hat erst in der letzten Zeit nachgelassen. Dieser Trend soll zur Stärkung der oberzentralen Funktion entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung gestützt werden. Aus diesem Grunde besteht für die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen ein dringendes öffentliches Interesse.

- (2) Durch Ausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhaus-Bebauungen soll der starken Nachfrage an solchen Eigentumsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die mehrgeschossige Bebauung ist den bestehenden Förderungsbestimmungen angepaßt.

- (3) Durch eine zügige Bebauung der Brachflächen in diesem Gebiet soll die vorhandene soziale und technische Infrastruktur gestützt werden. Das Gebiet ist voll erschlossen; mit einer Bebauung könnte sofort begonnen werden.

Aus diesen Gründen ist eine Beschleunigung des Bebauungsplan-Verfahrens gemäß § 8 (4) BBauG dringend erforderlich.

4. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2 a (2) BBauG wurde am 18. 4. 1983 die Bürgerbeteiligung durchgeführt. Etwa 120 Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil.

Ergänzend zu dieser Bürgeranhörung am 18. 4. gingen in der Zeit vom 18. 4. 1983 bis 6. 6. 1983 bei der Stadtverwaltung noch zahlreiche Anregungen und Wünsche ein. Die Schreiben sind der Niederschrift über die Bürgerbeteiligung beigefügt und wurden im Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ausgewertet.

4.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

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

4.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

Zu den in der Bürgerbeteiligung bzw. nachträglich schriftlich vorgebrachten Anregungen, Wünschen und Fragen

- a) Schaffung eines autofreien Marktplatzes und kleinerer Läden,
- b) Belästigung des Grundstückes Zur Kaffeehött 86 durch einen unmittelbar angrenzenden Garagenhof,
- c) auf die vor dem Baukörper Zur Kaffeehött 50-56 geplante 3-geschossige Bebauung zu verzichten und stattdessen eine 1-geschossige Bebauung vorzusehen,
- d) zu überprüfen, ob in unmittelbarer Nachbarschaft der Häuser Rapsstraße 21-27 ein Grundstück für Garagen ausgewiesen werden kann,
- e) für den WA-Bereich gegenüber dem Bahnhof keine Gebäudeform, sondern eine flächige Ausweisung vorzusehen,
- f) im zukünftigen Bebauungsplanbereich 868 für den Bereich der Häuser Zur Kaffeehött 81-87 Dächer mit Dachneigung bis zu 30° zuzulassen,
- g) die Baugrenze westlich des Wohnhauses Kleestraße 30 zurückzunehmen und an der Nahtstelle zwischen geplanter 1-geschossiger Satteldachbebauung und den bestehenden Flachdachbauten Gebäude mit geringerer Dachneigung vorzusehen.

- h) den geplanten WR-II-Bereich in der Höhe der Häuser Zur Kaffeehött 87, 85, 83 und 81 auf 1-geschossig zu reduzieren,
- i) die 4-geschossige Satteldachbebauung im gesamten Planbereich zu reduzieren,
- k) die geplante Mischfläche in Verlängerung der Straße Am Böllert mit einem Wendehammer zu versehen,
- l) Radwege und Geschwindigkeitsbegrenzung in Rahm-West vorzusehen,

wird wie folgt Stellung genommen:

Zu a)

Der Anregung soll insoweit gefolgt werden, als daß in der Nähe des S-Bahn-Haltepunktes ein Platz, der vielfältige Nutzungen zuläßt, ausgewiesen wird. Eine besondere Ausweisung von Ladenflächen ist im WA-Bereich nicht erforderlich.

Zu b)

Der Anregung, auf den an der Grenze des Grundstückes Zur Kaffeehött 86 geplanten Garagenhof zu verzichten, wird gefolgt. Es ist geplant, die vorhandene 1-geschossige Bebauung um einen 1-geschossigen Baukörper zu erweitern.

Zu c)

Der Anregung, anstelle der 3-geschossigen Bebauung die vorhandene 1-geschossige Bebauung bis vor den Baukörper Zur Kaffeehött 50-56 zu verlängern, wird gefolgt.

Zu d)

Es bestehen keine Bedenken, im angrenzenden WR II-Bereich an der Rapsstraße die Flächen für die Garagen bereitzustellen.

Zu e)

Unter der Voraussetzung, daß es nicht zu einer kurzfristigen Bebauung kommt, wird erwogen, den Bereich zwischen der Straße Am Böllert und der gepl. Grünfläche mit Baugrenzen zu umfahren und Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen.

Zu f)

Bei der bereits vorhandenen Bebauung soll an der Flachdachausweisung festgehalten werden. Sollten jedoch Grundstückseigentümer aus zusammenhängenden Bereichen den Antrag stellen, das Haus mit einem geneigten Dach zu versehen, so könnte dieser Antrag auf dem Wege der Befreiung genehmigt werden.

Zu g)

Der Anregung wird gefolgt.

Zu h)

Der Anregung wird gefolgt. Der WR II-Bereich wird lediglich parallel zur Rapsstraße ausgewiesen.

Zu i)

Der Anregung wird gefolgt. Die Satteldachbebauung wird max. 3-geschossig ausgewiesen.

Zu k)

Der Anregung wird gefolgt. In der Mischfläche wird eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Zu l)

Aufgrund der vorhandenen bzw. der zu erwartenden Verkehrsbelastung ist der Ausbau von Radwegen im Planbereich nicht erforderlich.

Die Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Die Frage, ob in dem vorgenannten Bereich eine Geschwindigkeitsbegrenzung erforderlich ist, sollte deshalb gesondert geprüft werden.

5. Situationsbeschreibung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden des Stadtgebietes im Ortsteil Rahm-West.

Die Umgebung des Plangebietes wird charakterisiert durch die A 524 (Krefelder Straße) im Norden, die Bundesbahnstrecke Duisburg-Düsseldorf im Osten und durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Westen.

Das Plangebiet selbst ist etwa zur Hälfte mit I- bis VIII-geschossigen Wohnbauten bebaut.

Die unbebauten Flächen sind zwar größtenteils erschlossen, werden jedoch nicht entsprechend genutzt.

6. Zieldefinition für den Bebauungsplan-Entwurf

6.1 Bebauung

Vorbemerkung:

"Musterhausausstellung"

Im südwestlichen Bebauungsplangebiet ist im Bereich der mit (B) bezeichneten Baugebiete im Spätsommer/Herbst 1984 eine internationale Musterhaus-Ausstellung vorgesehen.

Eine entsprechende zeitlich befristete Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BBauG wurde zum Zwecke der Durchführung dieser Ausstellung textlich festgesetzt.

Diese Ausnahme wird wie folgt begründet:

Aufgrund des zusammenhängenden Flächenangebotes und insbesondere aufgrund des günstigen Standortes im Gefüge des regionalen und überregionalen Haupt- und Fernstraßennetzes sowie mit direktem Anschluß an das S-Bahnnetz bietet es sich an, die Bebauung mit einer solchen Ausstellung zu verbinden. Sie stellt den heutigen Stand im Ein- und Zweifamilienhausbau einschließlich seiner Einrichtungen in Europa dar.

Die Ausstellung soll die Bezeichnung "EURO BAU 1984 Duisburg" führen und ca. 3 - 4 Monate dauern. Sie soll nach ihrem Abschluß als Wohnsiedlungseinheit erhalten bleiben.

Ein Abbruch der Musterhäuser nach Beendigung der Ausstellung ist nicht zulässig.

Zufahrten/Parken

Die Hauptzufahrt zum Ortsbereich Rahm-West und somit zur Musterhausausstellung erfolgt über die Straße Zur Kaffeehött von der Angermunder Straße aus. Hier hat die Angermunder Straße direkt einen Anschluß an die A 524/B 288 und somit eine günstige Anbindung zum überregionalen Autobahnnetz.

Für die Besucher der Musterhausausstellung sind außerhalb des Wohnbereiches Rahm-West nördlich und südlich der A 524/B 288 zwei größere Parkplätze mit ca. 600 Stellplätzen vorgesehen.

Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen erfolgt im wesentlichen ebenfalls über die Straße Zur Kaffeehött von der Angermunder Straße aus.

Der Parkplatz südlich der A 524/B 288 soll so angelegt werden, daß zur vorhandenen Wohnbebauung Am Böllert ein Mindestabstand von ca. 70 m verbleibt und der Parkplatz mit einem kleinen Erdwall abgeschirmt wird. Unmittelbar am Ausstellungsgelände soll ein weiterer Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen für Behinderte vorgesehen werden.

Die Zufahrtsstraßen zum Wohnbereich Rahm-West "Zur Kaffeehött" und "Am Böllert" sollen lediglich für den Anliegerverkehr freigegeben werden.

Es ist vorgesehen, einen Buspendelverkehr zwischen dem Ausstellungsgelände und den Parkplätzen während der Öffnungszeiten an Wochenenden und Feiertagen einzurichten.

Ausstellungseinrichtungen

Im Bereich der Heltorfer Straße sollen Flächen für die vorübergehende, provisorische Unterbringung von Informationsständen, gastronomischen Einrichtungen und öffentlichen Toilettenanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Ein Ausstellungssekretariat ist bereits seit Mitte August 1983 auf dem Ausstellungsgelände selbst untergebracht.

Für die Vorbereitungen sowie für die gesamte organisatorische Durchführung der Ausstellung, wozu u. a. die Betreuung der Parkplätze, der gastronomischen Einrichtungen, der Informationseinrichtungen sowie der Toilettenanlagen gehört, ist eine Ausstellungsfirma zuständig.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht zwischen Rapsstraße und der Straße Zur Kaffeehöft sowie südlich der Heltorfer Straße eine 1- bis 2-geschossige Bebauung vor.

Nördlich der Heltorfer Straße zwischen Rapsstraße und der Straße Am Böllert ist eine 3-geschossige Bebauung geplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem Zuwachs von ca. 300 Wohnungseinheiten als Miet- bzw. Eigentumswohnungen sowie ca. 120 Wohnungseinheiten als Einfamilienhausmaßnahmen zu rechnen. Gesamtzuwachs ca. 420 Wohnungseinheiten. Dazu kommt die z. T. noch unbebaute Mischgebietsfläche entlang der Bundesbahn. Die vorgesehene Bebauung entspricht in Art und Umfang den Zielvorstellungen der Stadtentwicklung.

6.11 Überschreitung der GFZ

Die Überschreitung der max. GFZ gemäß § 17 (10) Baunutzungsverordnung (siehe unter Textl. Festsetzungen Ziff. I.Nr 4) ist aufgrund der heutigen Wohnbedürfnisse städtebaulich vertretbar und wird dadurch ausgeglichen, daß der Charakter des betreffenden 1-geschossigen WR-Gebietes und das äußere einheitliche Erscheinungsbild gewährleistet bleiben. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ nicht entgegen.

6.2 Grün

6.2.1 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan weist im Innenbereich des Wohngebietes Rahm-West umfangreiche öffentliche Grünflächen aus, die zum Teil bereits schon ausgebaut sind.

So stellt der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug eine sinnvolle Verbindung zwischen dem südlich angrenzenden ländlichen Freiraum/Helstorfer Waldgebiet und dem nordwestlich des Plangebietes vorgesehenen Naherholungsgebiet "Rahmer See" dar. Gekreuzt wird dieser Grünzug im mittleren Wohnbereich durch einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Grünzug, der im Westen auf die Straße Zur Kaffechött und im Osten in Höhe der Straße Am Böllert in den Bereich des vorgesehenen Marktplatzes sowie der S-Bahnhaltestelle mündet.

6.22 Baumbestand

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

Im Straßenraum ist das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen.

7. Alternativen

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

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

9. Soziale Infrastruktur

9.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Schule

Westlich der Straße Am Böllert ist eine "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -" ausgewiesen. Diese Schulfläche ist als Reservefläche zur schulischen Versorgung im Primärbereich vorgesehen.

Kirche

Westlich der Straße Am Böllert ist zwischen der Schulfläche und dem vorgesehenen Marktbereich eine "Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche -" ausgewiesen.

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

9.2 Kinderspielplätze

Im Bebauungsplanbereich ist ein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Der Fehlbestand an Spielfläche im entsprechenden Spielplatzbereich lt. Kinderspielplatzbedarfsplan wird durch die geplante Spielwiese im Südosten des Planbereiches und durch den geplanten Bolzplatz im nordöstlich des Bebauungsplangebietes angrenzenden Bereich zwischen Am Böllert und der A 524 gedeckt.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Verkehr

10.11 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Zur Kaffeehöft an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Der Anschluß an das Fernstraßennetz erfolgt über die Anschlußstelle DU-Rahm an die A 524/B 288.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Straßen. Auf die im Bebauungsplan Nr. 434 vorgesehene Verlängerung der Heltorfer Straße zur Angermunder Straße (L 60) wird verzichtet, da der Planbereich über die nördlich der A 524/B 288 ausgebaute Querspange ausreichend an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen ist. Für die innere Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung südlich der Heltorfer Straße sind Stichstraßen vorgesehen, die als Mischflächen ausgebaut werden sollen.

Die Wegeverbindung Am Böllert zu den südlich angrenzenden Freiflächen sowie darüber hinaus zum Schloß Heltorf wird über die geplante örtliche Stichstraße aufrecht erhalten.

Im Bereich der vorhandenen und geplanten III-IV-geschossigen Mietwohnbebauung sind ausreichend Flächen für Stellplätze bzw. Garagen ausgewiesen (siehe hierzu insbesondere unter Textliche Festsetzungen Ziff. I, Nr. 3.).

10.12 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die "S"-Bahnlinie S 1 und die Haltestelle DU-Rahm durch den ÖPNV erschlossen (Entfernung ca. 350 - 400 m).

Es ist geplant, zwischen Großenbaum und Düsseldorf für die "S"-Bahn ein 5. und 6. Gleis zu bauen, um auf diesem Abschnitt einen 20-Minuten-Takt zu ermöglichen.

Auf der Ostseite des HP-Rahm endet die Buslinie 940. Diese kann durch einen Fußgängertunnel unter den DB-Gleisen von Westen her erreicht werden. Die Buslinie verkehrt im 20-Minuten-Takt. Auf der Westseite dieser Unterführung befindet sich ein P+R-Parkplatz.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch öffentliche Einrichtungen sichergestellt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Die Standorte der Trafo-Stationen wurden als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen und nach Absprache mit den Versorgungsträgern in den Planentwurf übernommen.

10.3 Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete oder Deichschutzräume werden nicht vorgenommen. Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Planbereich weder geplant noch vorhanden. ~~Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.~~

Neu: Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A und III B der Wassergewinnungsgebiete Böckum - Wittlaer - Kaiserswerth.

11. Immissionen

Eine besondere Schadstoffbelastung liegt im Planbereich nicht vor.

11.1 Verkehrsimmissionen (Schallschutz)

Lärmschutzanlagen

Das Plangebiet wird von zwei Verkehrsbändern (A 524 und Bundesbahn) tangiert.

Die Ermittlung der derzeitigen Lärmsituation erfolgte aus den vom Hygieneinstitut der Universität Düsseldorf erstellten Lärmkarten für die Stadt Duisburg.

Nahe der Bundesbahn wird ein Mittelungspegel von 75 dB(A) tagsüber und 69 dB(A) in der Nachtzeit festgestellt.

Die Planungsrichtpegel nach DIN-Vornorm 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Entwurf April 1976) liegen für reine Wohngebiete bei 55 d(A)/45 dB(A) (Tag/Nacht) und für Mischgebiete bei 60 dB(A)/50 dB(A).

Da diese Werte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind daher zur Dämmung der Schienengeräusche längs der Bundesbahnstrecke Lärmschutzmaßnahmen in einer Höhe von 3,0 m über Schienenkante vorgesehen. Die Länge der Schutzmaßnahme muß zwecks Beibehaltung der gleichen Pegelminderung an dem letzten zu schützenden Gebäude ca. 140 m nach Süden von diesem Gebäude hinaus verlängert werden.

Grundsätzlich ist dort, wo die Grundstücke zur Verfügung stehen, Lärmschutzwällen oder aber Kombination aus Wall und Wand bei gleicher Dämmwirkung, aus städtebaulich optischen Gründen der Vorrang eingeräumt worden.

Auf der Ostseite der Bundesbahn ist eine hochabsorbierende Schallschutzwand zum Schutz der dortigen Wohnbebauung vor Schienenlärm aufgestellt worden. Die zu erwartende Erhöhung des Geräuschpegels durch Reflexion liegt unter 1.0 dB(A) und kann daher vernachlässigt werden.

Entlang der A 524 sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der im Plangebiet liegenden Wohnbebauung getroffen worden.

Unter Berücksichtigung der Dämmwirkung (bis 14 dB(A)) ergibt sich ein Mittelungspegel von etwa 55 dB(A) nachts und 61 dB(A) tagsüber an der Ostfront des Hauses "Am Böllert" 20.

Für die teilweise geplante Wohnbebauung auf der Westseite der Erschließungsstraße "Am Böllert" ist in der Nachtzeit ein Mittelungspegel von etwa 50 dB(A) zu erwarten. Am Tage erhöht sich der Pegel auf ca. 56 dB (A).

Die Dämmwirkungen durch die Schallschutzmaßnahmen sind in den oberen Geschossen geringer als im Erdgeschoß.

Durch die Stellung einiger Gebäude ergibt sich für die dahinter liegende Bebauung eine weitere Schutzwirkung vor Schienenlärm.

Da die zu erwartenden Mittelungspegel auch bei Anordnung eines aktiven Schallschutzes die angestrebten Planungsrichtpegel nicht erreichen, sind im gesamten Planbereich Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" erforderlich.

Diese Mindestanforderung an Fenster gilt für schutzbedürftige Räume, nicht für Treppenhäuser, Naßräume und Flure. Fenster der Schallschutzklasse 2 sind z. B. Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung.

Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen liegt das Plangebiet in einem Lärmbereich, das allen Anforderungen an ein ruhiges Wohnen gerecht wird. Gerade Schienenlärm wird bei gleichem Mittelungspegel wie Straßenlärm als nicht so störend empfunden.

Kosten für den Lärmschutz

Es besteht z. Z. keine gesetzliche Möglichkeit, die Bundesbahn als Verursacher zu den Kosten für die Lärmschutzanlage heranzuziehen.

Die Lärmschutzkosten müssen demnach durch Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BBauG (Bundesbaugesetz) erhoben werden, wobei 10 % der Kosten durch die Stadt zu tragen sind.

Die Restkosten (90 %) werden auf die durch die aktive Lärmschutzanlage begünstigten Grundstückseigentümer verteilt.

Die Ermittlung und die Verteilung der Kosten auf den Kreis der Begünstigten wird in einer vom Rat der Stadt zu genehmigenden Einzelsatzung geregelt.

12. Kostenschätzung

12.1 Die der Gemeinde durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

Gründerwerb	450.000,-- DM
Straßenbau	507.000,-- DM
Lärmschutzwall bzw. -wand u. Begrünung	1.312.000,-- DM
Kanalbau	155.000,-- "
Grünanlagen	280.000,-- DM
Gesamtsumme:	<u>2.704.000,-- DM</u> =====

12.2 Rückeinnahmen

- Straßenbau	456.000,-- DM
- Lärmschutzmaßnahme	1.181.000,-- DM
Summe:	<u>1.637.000,-- DM</u> =====

12.3 Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 12.1 dargestellt sind, sind gemäß § 9 (8) BBauG nachstehende Maßnahmen alsbald zur Verwirklichung vorgesehen:

- Straßenbau	190.000,-- DM
- Kanalbau	155.000,-- DM

Für diese Maßnahmen kann der städtische Kostenanteil im Rahmen des verfügbaren Haushaltsansatzes erwartet werden.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Textliche Festsetzungen

Siehe Bebauungsplan!

15. Örtliche Bauvorschriften

Siehe Bebauungsplan!

15.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten zu können und um ein einheitliches Erscheinungsbild in zusammenhängenden Bereichen zu erzielen, wurden im Bebauungsplan Bauvorschriften über Dachform, Dachneigen, Dachaufbauten, Zugänge und Zufahrten sowie Garagengestaltung eingearbeitet.

Die Vorschriften über die Einfriedigungen sind erforderlich, um zum einen die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit nicht einzuengen und zum anderen um ein einheitliches Straßenbild zu erzielen.

Mit den Vorschriften über die Einfriedigungen insbesondere im Bereich der vorgesehenen Musterhausausstellung sollen die z. Z. völlig unterschiedlich gestalteten Gebäude durch ein gemeinsames Element miteinander verbunden werden.

16. Vermerk

Siehe Bebauungsplan!

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 808 - Rahm-West -. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 03. Oktober 1953



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Hackbarth
Hackbarth
Beigeordneter *df*

Die Änderung bzw. Ergänzung der Absichtsbegründung und die Übernahme dieser Begründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Satz 1 Bundesbaugesetz wurde vom Rat der Stadt am 19. Dezember 1983 beschlossen.

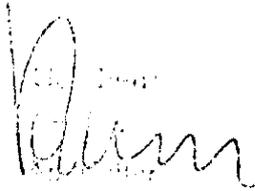
Duisburg, den 05. Januar 1984



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

2. 5. 1983



Ergebnis der Bürgeranhörung über die öffentliche Sitzung
der Bezirksvertretung SLD am 18. April 1983

Herr Both, 2. Vorsitzender des Bürgervereins Duisburg-Großenbaum/Rahr e. V., trug die Wünsche und Äußerungen des Bürgervereins vor und übergab anschließend den als Anlage beigefügten Schriftsatz.

Herr Kisters nahm zu den Äußerungen des Herrn Both Stellung und bezüglich des Wunsches: "Schaffung eines ländlichen Ortsbildes durch Herabzonung des geplanten 3- bis 4-geschossigen Mietwohnungsbaus auf 1 bzw. 2 Geschosse" führte er aus, daß im vorliegenden Plan überwiegend Flächen für 1- bzw. 2-geschossige Wohnhäuser dargestellt wurden. Es besteht aber auch ein Bedarf an Baugrundstücken für den Mietwohnungsbau und diesem müsse Rechnung getragen werden.

Zum Punkt 1 "Schaffung eines autofreien Marktplatzes und kleinerer Läden" sagte Herr Kisters, daß durch die geplante WA-Ausweisung die Möglichkeit, Läden für den täglichen Bedarf anzusiedeln, gegeben sei. Inwieweit die Läden sich um einen sog. "Marktplatz" gruppieren könnten, müßte noch überprüft werden. Eine besondere Ausweisung derartiger Läden ist nicht erforderlich.

Zum Punkt 2 "im MI-Gebiet entlang der Bahnlinie Hallen für nicht-störende Gewerbebetriebe anstelle von Lärmschutzwänden zu errichten", erklärte Herr Kisters, daß diese Lösung bereits an anderer Stelle der Stadt praktiziert wurde.

Mit der MI-Ausweisung wurde diese Möglichkeit geschaffen.

Zu Punkt 3 erklärte Herr Kisters, daß die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahn erforderlich ist. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Lärmschutzwand, wie immer sie konstruiert ist, für den Ortsteil keine Bereicherung. Aus diesem Grunde würden überall dort, wo es die Grundstücksverhältnisse ermöglichen, Lärmschutzwälle angeschüttet und bepflanzt.

Zu den Punkten 4 und 5 "Ausbau des Fußgängertunnels an der Walter-Schönheit-Straße und die Anpflanzung großkroniger Bäume" sagte Herr Kisters, daß im Bebauungsplan ein Fußgängertunnel festgesetzt werden soll und daß für die Anpflanzung von großkronigen Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Flächen vorhanden seien.

Herr Eichstätt, Zur Kaffeehöft, 4100 Duisburg-Rahm, sprach sich gegen eine Änderung der Dachformen aus. Er ist der Meinung, daß auch die geplanten Neubauten innerhalb des Ortsbereiches zwecks einheitlicher Gestaltung mit Flachdächern abgedeckt werden sollten. Des weiteren sprach er sich gegen die geplante 3- bis 4-geschossige Bauweise im südlichen Planbereich aus und äußerte den Wunsch, anstelle der geplanten Schule eine Fläche für einen Marktplatz festzusetzen.

Herr Kisters sagte hierzu, daß mit der Satteldach-Festsetzung dem Wunsche der Bauherren und Architekten entsprochen werden soll, da durch den Ausbau von Dachräumen preisgünstig wertvoller Wohnraum erstellt werden kann. Bezüglich der Ausweisung von Flächen für den Mietwohnungsbau erklärte Herr Kisters, soll den Wohnwünschen der Bürger in guter Wohnlage und auch den bestehenden Förderungsbestimmungen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau Rechnung getragen werden.

Die Anregung, eine Fläche für einen Marktplatz auszuweisen, wird geprüft und ggf. im Bebauungsplan festgesetzt.

Herr Kampmann, Kleestraße, 4100 Duisburg-Rahm, äußerte sich besorgt, daß die 4-geschossigen Wohnhäuser, wie der Schnittzeichnung zu entnehmen ist, 19,0 m hoch werden sollen. Er schlußfolgerte daraus, daß demnach 2-geschossige Gebäude durch den doppelten Ausbau des Daches die Höhe einer normalen 4-geschossigen Bebauung erreichen.

Herr Kisters sagte hierzu, er entnehme den Äußerungen des Herrn Kampmann, daß er nicht gegen eine 4-geschossige Bebauung sei, sondern gegen eine doppelte Ausnutzung des Dachraumes und gegen den Ausbau des Untergeschosses für Wohnzwecke.

Herr Kampmann stellte richtig, daß er nicht gegen den doppelten Ausbau der Dächer sei, nur dürften dann keine 3- bzw. 4-geschossigen Häuser festgesetzt werden. Seiner Meinung nach würde sich die im Schnitt dargestellte Bauweise jedoch mit nur 2 Geschossen in das landschaftliche Bild von Rahm besser einfügen.

Herr Kisters sagte, daß diese Anregung geprüft und ggf. im Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Herr Kampmann führte weiter aus, daß er der Begründung zum Plan entnommen habe, daß im Bereich des Bebauungsplanes eine soziale Infrastruktur vorhanden ist. Er aber ist der Meinung, daß z. B. ein Rollstuhlfahrer ohne fremde Hilfe Rahm-West nicht verlassen kann, weder durch den Bahnhofstunnel noch über die Querspange an der B 288.

Er äußerte daher den Wunsch, den gepl. Tunnel mit Rampen auszubauen. Er bezweifelt aber, daß für die Längenentwicklung der Rampen ausreichender Platz vorhanden sei.

Herr Kisters wies darauf hin, daß bereits östlich der Bahn eine Rampe angelegt wurde und daß aus diesem Grunde auch auf der Westseite der Bahn eine Rampe unumgänglich sei.

Herr Klieed, Zur Kaffeehött, 4100 Duisburg-Rahm, vermißt im Plan Angaben über Baudichte und Nutzung der Grundstücke. Er stellte die Frage, ob die Verwaltung beabsichtige, hier viele Menschen auf engstem Raum unterzubringen.

Herr Kisters erklärte nochmals anhand des Bebauungsplanes die gepl. Festsetzungen und die Bedeutung der GRZ und GFZ für Nutzung der Grundstücke. Er wies darauf hin, daß die Nutzungsziffern den gesetzlichen Vorschriften (Baunutzungsverordnung) entsprechen.

Herr Eifert, Rapsstraße 27, 4100 Duisburg-Rahm, stellte die Frage, welche Überlegungen dazu führten, in Rahm eine 2. Grundschule zu planen. Als ehemaliges Schulpflegschaftsmitglied wußte er zu berichten, daß noch vor 6 Jahren die Absicht bestand, die Grundschule in Rahm-Ost zu schließen. Nur durch den Zuzug der Familien in Rahm-West besteht das Problem der Schließung nicht mehr.

Herr Kisters erklärte, daß das Schulamt für den gesamten Stadtbereich den sog. Schulentwicklungsplan aufgestellt und dieser vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Nach diesem Plan ist die Ausweisung eines Schulgrundstücks erforderlich, damit nach Fertigstellung der geplanten Wohneinheiten genügend Schulraum vorhanden ist.

Herr Lütting, 4100 Duisburg-Rahm, stellte die Frage, wie es zu der neuerlichen Entscheidung gekommen ist, daß die Flachdächer, die bisher das Bild des Ortsteiles Rahm-West prägen, nunmehr einer Satteldachbauweise weichen müssen.

Herr Kisters berichtete, daß z. Z. bei fast allen Bauherren und Architekten der Wunsch nach ausbaufähigen Dächern besteht. Dieser Trend ist im gesamten Bereich Duisburgs zu beobachten. Dieses ist auch darauf zurückzuführen, daß der Gesetzgeber die Vorschriften für den Ausbau der Dachräume erleichtert hat.

Herr Eumann, 4100 Duisburg-Rahm, stellte die Frage, ob das geplante Wohnhaus zur Kaffeehött 58-60 ein Sattel- oder Flachdach erhält. Er äußerte den Wunsch, im Bereich der bereits vorhandenen Flachdachbauten aus architektonischen Gründen nur Flachdächer zuzulassen.

Herr Kisters konnte diese Frage nicht beantworten, da hier das Pilotprojekt "kosten- und flächensparendes Bauen" geplant wird. Er sagte eine Überprüfung dieser Anfrage zu.

Herr Reschke, Ährenstraße, Duisburg-Rahm, stellte die Frage: "Wie wird der öffentliche Nahverkehr an den Ortsteil angebunden?" Seiner Meinung nach würde der S-Bahn-Anschluß nicht ausreichen.

Herr Dr. Joeppen - Verkehrsplaner - sagte hierzu, daß eine Buslinie bei Bedarf von Großenbaum nach Rahm-West verlängert werden könnte. Die Voraussetzungen hierfür wurden getroffen. Eine Busbucht wurde bereits vor dem Bahnhofstunnel angelegt.

Herr Kampmann bemängelte, daß der geplante Spielplatz entlang der Bahnlinie allseitig mit Wällen umgeben sei. Da der Platz von der Straße nicht einzusehen sei, würde die Aufsicht der Eltern erschwert. Er regte an, den Spielplatz an einem zentraleren Standort zu errichten und zwischen den Wällen Parkplätze anzuordnen.

Herr Kisters gab hierauf zur Antwort, daß der dargestellte Spielplatz als Bolzplatz ausgebaut werden soll. Die geplanten Wälle haben die Funktion, daß einmal die Jugendlichen vor dem Lärm der Bahn geschützt werden und zum anderen die Bewohner vor dem Lärm der Kinder.

Herr Kampmann äußerte den Wunsch, die geplante Mischfläche in Verlängerung der Straße "Am Böllert" am Ende mit einem Wendehammer zu versehen. Er befürchtet, daß sonst über den privaten Garagenhof und der Kleestraße sich eine Rundfahrt entwickelt und dadurch erhebliche Belästigungen entstehen könnten.

Herr Kisters erläuterte, daß durch die Rundfahrt bessere Bedingungen für die Ver- und Entsorgung des Wohnbereiches hergestellt werden. Er läßt überprüfen, ob durch den Bau eines Wendehammers günstigere Bedingungen geschaffen werden können. Es wäre hier also abzuwägen, welche Lösung die bessere ist.

Herr Dr. Tiltmann, Kleestraße 12, 4100 Duisburg-Rahm, äußerte den Wunsch, eine dem ländlichen Charakter angepaßte Bebauung zu konzipieren und anstelle der vorgeschlagenen 4-geschossigen Wohnbebauung einen Mischbereich um eine Marktplatzsituation gegenüber dem Bahnhof zu schaffen. Anschließend überreichte er / den als Anlage beigefügten Schriftsatz.

Herr Dongmann, Zur Kaffeehöft 86, 4100 Duisburg-Rahm, äußerte sich zur Aufgabe des im Bebauungsplan Nr. 434 festgesetzten breiten Grünstreifens südl. seines Wohnhauses zur Kaffeehöft 86. Auch er / überreichte einen Schriftsatz, der als Anlage beigefügt ist.

Herr Kisters sagte zu, die Wünsche der Herren Dr. Tiltmann und Dongmann überprüfen zu lassen und ggf. bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Herr Welzel, Kleestraße 2, 4100 Duisburg-Rahm. Er äußerte den Wunsch, den in der Isometrie dargestellten Garagenblock an der Ostseite der Kleestraße zu verlagern, da bereits am Ende der Kleestraße mehrere Garagenblöcke vorhanden sind und die direkten Anwohner der Kleestraße zusätzlichen Immissionen ausgesetzt werden.

Herr Band, 4100 Duisburg-Rahm regte an, Tiefgaragen festzusetzen und diese nach den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes als Schutzbauwerke auszubilden.

Herr Kisters sagte zum Wunsch des Herrn Welzel, daß der angesprochen Garagenblock im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird und durchaus ein anderer Standort bestimmt werden kann.

Zu der Frage des Herrn Band entgegnete Herr Kisters, die Stadtplaner würden gerne den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterbringen. Aufgrund der hohen Baukosten ist die Errichtung von Tiefgaragen bei Bauvorhaben, die mit Sozialmitteln gefördert werden, nicht realisierbar.

Nur in Wohngebieten mit mehrgeschossigen Wohnhäusern sind aufgrund der räumlichen Enge Tiefgaragen unumgänglich.

Herr Vogel äußerte sich zur Verkehrssicherheit. Er vermißt auf den Straßen "Zur Kaffeehött" und "Am Böllert" die Radwege.

Herr Dongmann hatte folgende Wünsche bzw. Fragen:

1. Zum Schutze der Kinder vor Autounfällen eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf den Straßen "Zur Kaffeehött" und "Am Böllert" einzurichten.
2. Wie hoch wird die Bebauung auf der Straße "Zur Kaffeehött" im Anschluß an Hausnummer 86 festgesetzt?
3. Wurde dieser Bebauungsplan speziell nur für die Musterhausausstellung aufgestellt oder soll der gesamte Bereich dieses Bebauungsplanes kurzfristig bebaut werden? Er äußerte den Wunsch, die Musterhausausstellung in den Bebauungsplanbereich "Angerbogen" zu verlegen.

Zur Frage des Herrn Vogel und zur 1. Frage des Herrn Dongmann bezüglich der Verkehrsprobleme sagte Herr Kisters eine Überprüfung der Fachabteilung "Verkehrsplanung" zu.

Zur Frage 2. stellte er klar, daß der Bebauungsplan hier eine 2-geschossige Bauweise (Reihenhäuser) mit Satteldach vorsieht.

Zur Frage 3 erklärte Herr Kisters, daß die Grundstücke in Rahm-West überwiegend erschlossen sind und bereits eine gute Infrastruktur vorhanden ist. Aus diesem Grunde ist es für die Stadt besonders interessant, wenn kurzfristig nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes der gesamte Bebauungsplanbereich bebaut würde. Das die Musterhausausstellung auch im Angerbogen oder anderen Stadtteilen angesiedelt werden kann, ist denkbar, aber in Rahm-West sind die Voraussetzungen für einen kurzfristigen Baubeginn gegeben!

Herr Lütting fragte nach den Kosten der Lärmschutzwand und wer die Kosten übernimmt.

Herr Kisters sagte hierzu, daß nach dem Bundesbaugesetz die Immissionsschutzanlagen zu den Erschließungsanlagen gehören, d. h., daß die Lärmschutzmaßnahme in den Erschließungskosten einbezogen werden. Hierfür ist eine besondere Satzung erforderlich.

Die Kosten betragen z. Z. 1.000,- DM/lfdm.

Herr Malecki, Zur Kaffeehött 62, Duisburg-Rahm
Frau Seemann, Zur Kaffeehött 56, Duisburg-Rahm,
haben zum Bebauungsplan Nr. 868 gleichlautende Wünsche geäußert.
/ Herr Malecki übergab anschließend den als Anlage beigefügten
Schriftsatz. Frau Seemann reichte den beigefügten Schriftsatz
einige Tage später nach.

Sie sprachen sich gegen das im Bebauungsplan dargestellte 3-geschossige Wohngebäude und den Garagenblock zwischen den Eigentumswohnungen Zur Kaffeehött 56 und den Bungalows Zur Kaffeehött 64 aus.

Frau Seemann wies darauf hin, daß sie vor Erwerb ihrer Eigentumswohnung Zur Kaffeehött 56 vom Planungsamt die Auskunft erhalten habe, daß der zur Debatte stehende geplante 3-geschossige Wohnblock, z. Z. noch ausgewiesen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 voraussichtlich nicht erneut ausgewiesen wird und stattdessen 1-geschossige Einfamilienwohnhäuser mit Flachdächern.

Im vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf Nr. 868 Rahm-West ergaben sich jedoch zum o. g. Komplex keine Änderungen. Es blieb bei der Ausweisung 3 Geschosse mit Flachdach.

Frau Seemann führte weiter aus, sie habe erst im Verlaufe der Erörterung zum Bebauungsplan Kenntnis davon erhalten, daß entgegen der Planausweisung jedoch gemäß eines Beschlusses des Rats der Stadt 2-geschossige Reihenhäuser mit Satteldach und einem separaten Garagenblock geplant seien.

Herr Malecki und Frau Seemann äußerten den Wunsch, auf dem angesprochenen Grundstück 1-geschossige Flachdachbauten vorzusehen und die gepl. Reihenhäuser in den nördlichen Planbereich zu verlagern.

Herr Kisters versicherte, daß die Wünsche der Frau Seemann und des Herrn Malecki geprüft und ggf. bei der Überarbeitung des Planentwurfes berücksichtigt werden.

3



46

Bürgerverein
Duisburg-Großenbaum/Rahm e.V.

An die
Bezirksvertretung
Duisburg-Süd

41 Duisburg 29

Tag: 18. 4. 83

Betr.: Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Bundes-
baugesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten feststellen, daß dieser Bebauungsplan über 20 Jahre alt ist. Auf den Bau weiterer Hochhäuser ist aus guten Gründen verzichtet worden. Wir glauben, daß die Stadt Duisburg konsequent einen weiteren Schritt gehen sollte und die großen drei- und vierstöckigen Bauten mit einer gewaltigen Baumasse streichen sollte, um eine, dem ländlichen Ortsbild Rahm's angepasste Bauweise, zu verwirklichen. Man sollte weggehen von der einfallstosen Kastenarchitektur und sowohl in Straßenführung, Baukörpergröße und Geschlßzahl einen qualitativ guten aber auch den ländlichen Maßstäben angepassten Wohnungsbau ermöglichen. Weiterhin sollte

1. eine autofreie Marktplatzsituation geschaffen werden, die es zuläßt, kleinere Geschäfte und Boutiquen sowie öffentliche Einrichtungen anzusiedeln, die in Rahm nicht vorhanden sind. Was in Großenbaum und Angermund selbstverständlich ist, sucht man vergeblich in Rahm: Bäcker, Metzger, Apotheke, Drogerie, Post, Eisenwarengeschäft, Herrenfriseur, Modeboutiquen, Schreibwarengeschäft, Cafe usw. Uns ist klar, daß man niemanden zwingen kann, sich dort anzusiedeln oder ein Geschäft zu eröffnen, man darf nach unserer Auffassung aber eine solche Chance, ein Subzentrum zu schaffen, nicht verbauen. Dazu ist es notwendig, die großen Bauten anders anzuordnen. Sie dürfen schon wegen des Bahnlärms nicht parallel zur Bahnstrecke verlaufen. Eine aufgelockerte Bauweise widerspricht nicht einer gemischten Bauweise von Einfamilien-, Eigentumswohnungs- sowie Mietwohnungsbau.

2. Das Mischgebiet sollte in die Wirtschaftsförderung aufgenommen werden, damit durch geeigneten Bau von Kleingewerbebetrieben sich die Erstellung einer Lärmschutzwand erübrigt.

3. In weiteren Bereichen ist ein bepflanzter und gestalteter Lärmschutzwall einer Lärmschutzwand vorzuziehen. Es ist nicht gedacht an eine Erdschüttung wie ein Bahndamm, sondern eine Gestaltung als Landschaftsbauwerk. Dies ließe sich recht einfach dadurch bewerkstelligen, wenn man den Aushub aus Bauvorhaben in Rahm-West zur Anschüttung benutzt. Es ließen sich die technischen Reißbrettstrukturen der Autobahnböschung und der Bundesbahnstrecke so gestalterisch

* *Anschätzung*

- 2 -

überspielen, daß eine Landschaft entsteht, die die schweren Einschnitte durch Verkehrsadern wenigstens optisch nicht so spürbar werden läßt.

4. Wichtig ist, die Fußgänger Verbindung an der Walter-Schönheit-Str. auszubauen, damit die Verbindung zwischen den Ortsteilen gegeben ist. Der Weg zur Schule, Kirche, Sparkasse, Einkaufsmöglichkeit muß zu Fuß und mit dem Rad ungefährdet möglich sein.

5. Wichtig für das Gesamtbild von Rahm-West ist das Anpflanzen großzügiger Bäume als Straßenschmuck, damit in 20 Jahren wenigstens die Bausünden von gestern durch Grün gemildert werden.

Wenn in Rahm-West später einmal mehr Menschen wohnen, als im alten Rahm, dann muß auch Infrastruktur geschaffen werden, die Rahm-West nicht zur Schlafstadt degradiert.

Jetzt besteht noch letztmalig die Chance zur Umkehr. Schaffen Sie, z. B. durch einen Architektenwettbewerb, ein Rahm-West, in dem es sich leben, wohnen und arbeiten läßt.

Erfüllen Sie den Ortsteil mit Leben! Verlassen Sie die ausgelatschten Wege des herkömmlichen Siedlungsbaues!

H. Derksen
I. Vorsitzender

G. Both
II. Vorsitzender

DR. KARL O. TILTMANN
DIPL.-ING., DIPL.-WIRTSCH.-ING.

DR.-ING. KARL O. TILTMANN, KLEESTRASSE 12, 4100 DUISBURG 29

An den Leiter des
Planungsamtes der Stadt Duisburg
Herrn Kisters
Postfach
41 Duisburg 1

VIII/61 Stadtplanungsamt		
AL	61-01	61-13
EING.: 20. APR. 1983		
X 61-17	61-2	61-3

IHRE NACHRICHT

IHRE ZEICHEN

UNSERE ZEICHEN

DUISBURG, DEN 19.4.83

BETREFF Bebauungsplan Rahm-West.

Sehr geehrter Herr Kisters,

auf der Bürgerversammlung am 18.4.83 wurde an Sie appelliert, die einmalige Chance nicht verstreichen zu lassen, eine architektonisch gelungene, dem ländlichen Charakter angepasste Bebauung zu konzipieren.

In ganz Rahm fehlen die üblichen Einkaufsmöglichkeiten und die entsprechende Infrastruktur. Es bietet sich daher an, anstelle der vorgeschlagenen 4-geschossigen Wohnbebauung, einen Mischbereich um eine Marktplatzsituation zu schaffen.

Ich schlage vor, daß für den Bereich gegenüber dem Bahnhof nicht die Gebäudeform, deren genaue Lage etc. festgelegt wird. Es sollten lediglich die Rahmenbedingungen wie Nutzung, max. zul. Höhe u.s.w. festgeschrieben werden. Auf diese Weise hat die Stadt hinsichtlich der künftigen Gestaltung weitgehend freie Hand und ist nicht an einen Plan gebunden, wie dies zur Zeit der Fall ist.

Ich bitte mich an, Bebauungsvorschläge für diese Situation durch die Architekturabteilung der TH Aachen im Rahmen von Übungen erarbeiten zu lassen. Dies würde die Stadt nichts kosten, bis auf die Gestellung entsprechenden Informationsmaterials. Vielleicht erhält man dadurch Ideen und neue Impulse.

Gerne würde ich mich hierüber mit Ihnen in einem Gespräch unterhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Rahm

Heinz u. Rita Dongmann

4100 Duisburg 29, den 18.4.1983
Zur Kaffeehöft 86

Stadtverwaltung
Bauplanungsamt

4100 Duisburg 1

Betr.: Bebauungsplanentwurf Nr. 868 -
Ortsteil - Rahm-West -

Sehr geehrte Damen und Herren!

Dem Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, daß der im z.Zt. gültigen Bebauungsplan Nr. 434 vorgesehene Grünstreifen von 6 mtr. zwischen dem Grundstück Nr. 106 Zur Kaffeehöft 86" und den geplanten Garagen entfallen soll.

Gegen diese Änderung erheben wir Einspruch. Begründung:

Aus der Kenntnis, daß ein 6 mtr. breiter Grünstreifen in der Bebauung vorgesehen ist, haben wir unser Haus so geplant, daß das Schlafzimmer in südwestlicher Richtung liegt. Durch den direkten Anbau der Garagen an unser Haus würden wir sehr stark belästigt. Außerdem kann man diese Änderung nicht umweltfreundlich nennen!

Wir wären bereit, diesen Streifen als Ackerland zu pachten. Somit würden der Stadt die Kosten für Bepflanzung und Wartung erspart.

Mit freundlichem Gruß

~~Heinz Dongmann~~
R. Dongmann

Bernd Malecki
Heide Malecki

4100 Duisburg, den 18. April 1983
Zur Kaffeehöft 62

Stadt Duisburg

Betr.: Zukünftige Bebauung "Zur Kaffeehöft"

Der neue Plan sieht für das Grundstück zwischen Haus Nr. 62 und den 3geschossigen Häusern mit Eigentumswohnungen die Bebauung mit 40 Garagen sowie 6 Reiheneinfamilienhäusern mit Giebeldach vor.

Trotz der Kenntnis darüber, daß die Garagen bereits lt. altem - jetzt noch gültigem - Bebauungsplan seit langem vorgesehen sind, unser Einwand:

Warum keine Fortsetzung der Bebauung mit Bungalows, um ein einheitliches und geordnetes Bild zu schaffen. Zudem: Ist das Grundstück nicht eigentlich viel zu wertvoll (DM 360,--/qm) und zu teuer für die Bebauung mit Garagen, von denen man nicht einmal weiß, ob sie vermietet werden können?

Da wird in ein Gebiet, in dem sich rundum nur Häuser mit Flachdächern befinden, ein 6er Block mit Giebeldach gesetzt. Da gehört nicht viel Geschmack dazu, um von vornherein sagen zu können, daß dieser Block sich wie ein Fremdkörper ausnehmen wird.

Eine Bebauung mit unterschiedlichen Giebelformen, wie sie am Ende der Kaffeehöft / Kleestraße und sehr wahrscheinlich auch später auf dem Grundstück am Bahndamm vorgesehen ist, läßt sich unseres Erachtens vertreten und kann sogar ein wenig auflockern, da vor allem ein gewisses Gleichgewicht zu den in der Mitte liegenden Flachdachbungalows geschaffen wird.

Heide Malecki

Bernd Malecki

MARGRETT SEEMANN

Zur Kaffeehöft 55, 4100 Duisburg 29
Telefon 0293-766377
22. 04. 1983

Planungsamt
der Stadt Duisburg
z.Hd. Herrn Kisters
Stadthaus
Friedr.-Albert-Lange-Platz
4100 Duisburg 1

61
Stadt Duisburg
26. APR 1983
Zentrale Poststelle

34

VIII/61 Stadtplanungsamt		
AL	61-01	61-15
ING.	27. APR. 1983	
X 61-12	61-2	X 61-3

ch
L

Dat. Bebauungsplan Nr. 434 / 868
Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Bundesbaugesetz.

Sehr geehrter Herr Kisters!

Als Teilnehmer der Bürgeranhörung in der öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung zum Entwurf des neuen Bebauungsplanes Nr. 868 Rahm-West möchte ich hiermit meine mündlich vorgebrachten Einwände fixieren und einreichen.

Beim Kauf unserer Eigentumswohnungen Zur Kaffeehöft 50 - 56 wurde uns beim Planungsamt nach Einsicht des damaligen und z. Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 434 von dem zuständigen Sachbearbeiter Herrn Selkes (?) verbindlich mitgeteilt, daß dieser Bebauungsplan überarbeitet wird und daß nicht damit gerechnet werden kann, daß der hinter unserem Haus geplante gleiche Komplex überhaupt gebaut wird.

Inzwischen sind mit Zustimmung des R.F. in der Zur Kaffeehöft 62 - 86 13 eingeschossige Wohngebäude mit Flachdach erstellt worden. 1980 wandten wir uns in einem persönlichen Gespräch mit Herrn Kleinert im Planungsamt an ihn mit der Bitte um Anhörung unserer Wünsche und Vorstellungen: in der neuen Konzeption des Bebauungsplanes die ebenerdigen Bungalows an Stelle des eingezeichneten Komplexes weiter durchzuziehen.

Am Montag, d. 18. 04. 1983 haben Sie uns das Planungskonzept des neuen Bebauungsplanes Nr. 868 Rahm-West vorgestellt. Aus den Zeichnungen ergibt sich gegenüber dem alten Plan zu dem o. a. Komplex keine Änderung. In Ihrem mündlichen Vortrag wurde uns jedoch dargelegt, daß hier eine zwei-geschossige Bebauung mit Giebedach vorgesehen ist. Wir haben dies mit Verwunderung zur Kenntnis genommen, da es im Gegensatz zu Ihrer Äußerung steht, "nur in sich abgeschlossenen Bereichen Sattel- bzw. Flachdächer zuzulassen".

In diesem speziellen Fall wollen Sie jedoch in einer reinen Flachdachbebauung eine einzelne Häuserzeile mit Giebedach zulassen?

Ich beantrage, das vorgesehene Pilotprojekt - s. Beschlußvorlage / Bauausschußsitzung vom 17. 02. 1983 - mit Flachdach auszuführen.

Alternativ hierzu würde sich anbieten, das Projekt in dem Bereich Rahm-West durchzuführen, in dem sowieso zwei-geschossige Bebauung mit Giebedach vorgesehen ist.

An Stelle des Pilotprojektes "Kosten- und flächensparendes Bauen" könnte dann die begonnene eingeschossige Bebauung entsprechend weiter in Richtung B 236 durchgezogen werden.

Ich bitte sehr herzlich darum, diesen Vorschlägen Beachtung zu schenken.

Mit freundlichen Grüßen

M. Seemann

Manfred Pfluger

4100 Duisburg, den 23.4.1983

Kleestr. 30

29.7.1983
Handwritten initials

VIII/61	Stadtplanungsamt	
AL	61-01	61-13

Stadt Duisburg
Stadtplanungsamt

Stadt Duisburg
27. APR 1983
Zentrale Poststelle

VIII/61	Stadtplanungsamt	AL 1983
<i>Handwritten mark</i>	X 61-1	61-13 61-3
27. APR. 1983		
61-1	61-2	61-3

4100 Duisburg
z. Hd. Herrn Steckert

Handwritten: Mit Kopie des Entwurfs
überreichen Zuständig-
keitshalter an
H. R. Griesch

Betr.: Bebauungsplanentwurf Nr. 868 Ortsteil Rahm-West

Sehr geehrter Herr Steckert!

Hiermit möchte ich mich den Ausführungen des Herrn Both vom Bürgerverein Rahm sowie des Herrn Kampmann zum Bebauungsplanentwurf Nr. 868 Ortsteil Rahm-West am 18.4.1983 anschließen. Bedanken möchte ich mich hiermit für die umfangreichen Informationen der Bürger durch die Stadt Duisburg zu o. a. Entwurf.

Aus diesen Entwürfen, insbesondere der perspektivischen Darstellung der geplanten Baumaßnahme war, speziell im Bereich des Geländes für die geplante Fertighausausstellung, die erdrückende Annäherung der durch die Bebauung mit Spitzdächern relativ hoch ausfallenden Gebäude zu den flachen Häusern der Kleestraße fühlbar.

In eigener Sache teile ich Ihnen daher mit, daß ich im Vertrauen auf den noch gültigen Bebauungsplan Nr. 434 im Jahre 1980 von den Mannesmann-Röhrenwerke, Düsseldorf das Flurstück 144 erworben habe.

Hiernach war die Bebauung des Nachbargrundstückes Flurstück 174 in einem Abstand von ca. 13 m zur Grundstücksgrenze gemessen mit flachem Dach vorgesehen.

Ich habe dann, im Vertrauen auf diesen Plan in dem von mir errichteten Wohnhauses Kleestr. 30, Terrassen und Fensterflächen in westlicher Richtung ausgeführt.

Ich erwarte daher bei einer Bebauung entsprechend Bebauungsplanentwurf Nr. 868 eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität.

Zur Vermeidung eines Vertrauensschaden beantrage ich daher die Abänderung des Entwurfes dahingehend,

- die Baugrenze in diesem Bereich zurückzunehmen und Gartenflächen zur Grundstücksgrenze vorzusehen.
- aus architektonischen Gründen in Annäherung zur Bebauung Kleestraße die Dachneigung der geplanten Baumaßnahme geringer vorzuschreiben.

Es ließe sich dadurch ein fließender Übergang der Dachformen zu den vorhandenen Flachdächern erzielen. Bei einer Fertighausausstellung bietet sich diese Möglichkeit geradezu an.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und hoffe, daß diese Änderungswünsche bei der Erstellung des neuen Bebauungsplanes berücksichtigt werden können.

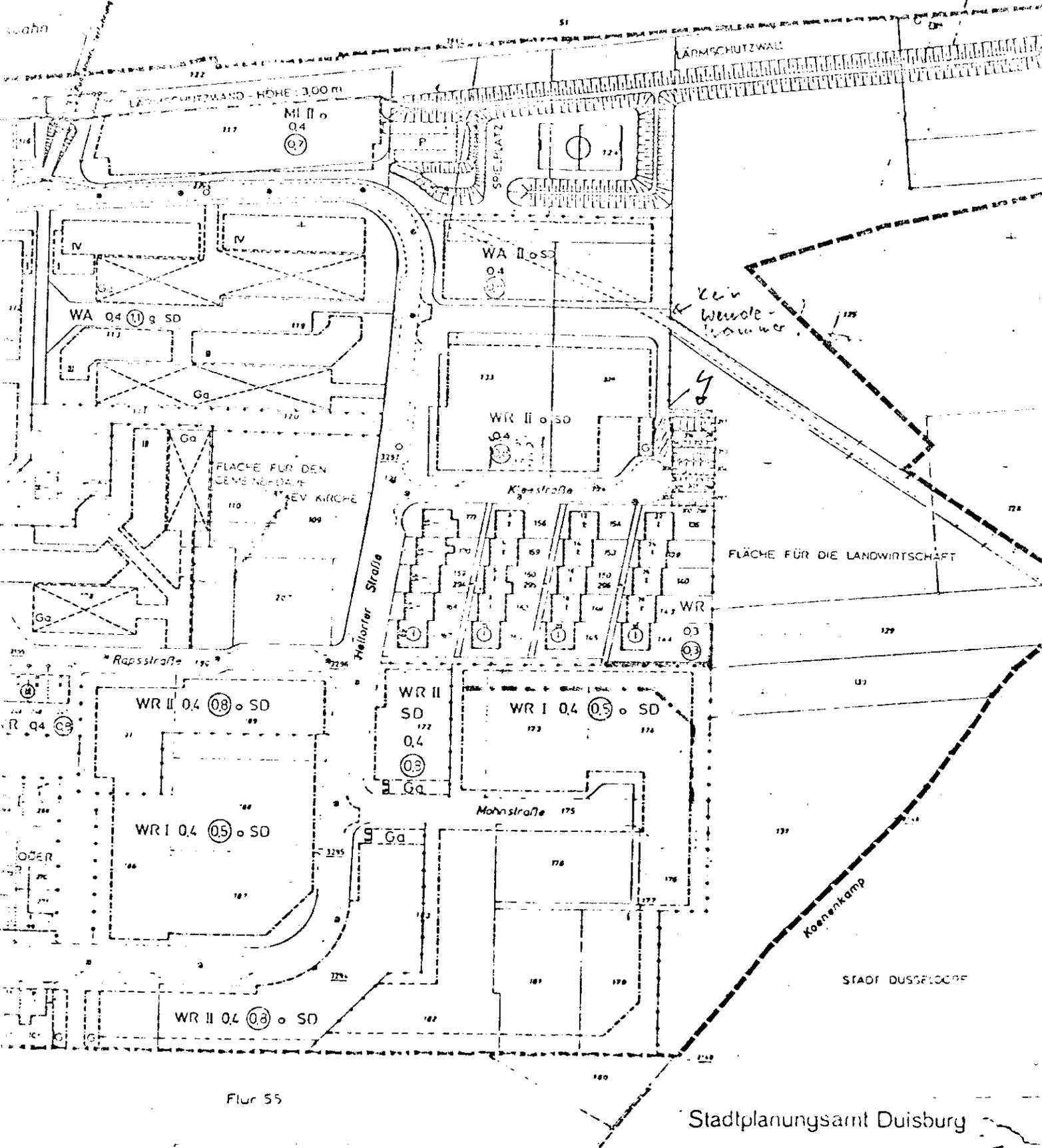
Anlage

Kopie des Planungs-
entwurfes

Mit freundlichen Grüßen



nach Düsseldorf



Flur 55

Stadtplanungsamt Duisburg

M
Aud. eingetragen
am 22.4.83
Hünzer

BEBAUUNGSPLANENTWURF NR 62
 ORISTEIL RAHM WEST
 TENBEICH ZA 1524 (KOPFELDER)
 BUNDLICHES VEREINIGUNGSGEBIET
 DUISBURG, STADTPLANUNGSAMT UND
 STRASSE 101, 4. KAMMER WITTE

Hans u. Christine Kämper

4100 Duisburg 29, 25.4.1983
Zur Kaffeehött 56

Planungsamt
der Stadt Duisburg
Stadthaus
Friedr.-Albert-Lange-Platz
4100 Duisburg 1

VII/61 Stadtplanungsamt		
✓ AL	61-01	61-13
EING.:	27. APR. 1983	
X 61-10	61-2	X 61-3

Betr.: Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Bundesbaugesetz
Bauplan 868 Rahm-West

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht des Bebauungsplanes 868 haben wir die Befürchtung, daß in Rahm-West der landschaftliche und "dörfliche" Charakter verlorengeht und das Neubaugebiet zu einem Wohnsilo wird. Wir sind der Meinung, Sie zu bitten, die einmalige Chance wahrzunehmen, im neuen Bebauungsplan das zu ändern, was jetzt schon als äußerst störend empfunden wird:

- die einfallslöse Kastenarchitektur
- die auch im neuen Plan noch vorgesehene drei- und viergeschossige Bauweise und
- die daraus resultierende hohe Zahl der Garagenhöfe.

Als Eigentümer einer nach außen liegenden Wohnung des Hauses zur Kaffeehött 56 sind wir schon jetzt durch Lärm und Abgase der umliegenden 5 Garagenhöfe so stark belastet, daß wir den Bau des Garagenkomplexes angrenzend an das Haus zur Kaffeehött 62 für unzumutbar halten. Bei einer eingeschossig fortgesetzten Bebauung in Richtung B 288 an Stelle des vorgesehenen Projektes würde sich die Zahl der notwendigen Garagen verringern und diese Bungalows sich harmonisch in das vorhandene Bild der Landschaft eingliedern.

Wichtig erscheint uns noch eine Fußgängerverbindung an der Walter-Schönheit-Straße auszubauen, damit die Verbindung zwischen den Ortsteilen Rahm und Rahm-West besser gegeben ist. Der Weg zur Schule, Kirche und Einkaufsmöglichkeit sollte zu Fuß und mit dem Rad ungefährlich möglich sein.

Wir hoffen, daß die Stadt Duisburg ein Rahm-West schaffen wird, in dem es sich auch in Zukunft wohnen und leben läßt.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Kämper

Christine Kämper

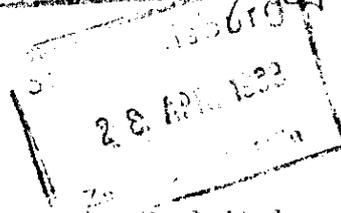
Angelika Neubaus

VII, 1 3 3 8 1 1000		
71	01-01	61-13
EP-15:	2 8. APR. 1983	
X 61-12	61-2	61-3

Rahm, den 27. April 1983

Ref. 0203-70-1257

Planungsamt
der Stadt Duisburg
Stadthaus
Friedr.-Albert-Lange Platz
4100 Duisburg 1



Betr.: Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Bundesbau-
gesetz Bauplan 868, Rahm-West

Sehr geehrte Damen und Herren.

Als Eigentümerin einer Wohnung in Rahm, Zur Kaffeehöft 56, möchte ich die Gelegenheit nutzen, der Anhörung zur Bauleitplanung, Bauplan 868.

Wie ich aus diesem Bebauungsplan entnommen habe, beabsichtigt die Stadt Duisburg u.a. hinter den Häusern Zur Kaffeehöft 54 und 56 Gebäude in mehrgeschossiger Bauweise zu errichten.

Mein Ansinnen geht nun dahin, ob nicht die Möglichkeit besteht, im Stil der bereits bestehenden Bungalows weiter in Richtung B288 zu bauen. Somit würde nicht noch ein weiteres Wohnsilo geschaffen und der dörfliche Charakter zerstört werden. Da Rahm-West eine reine Wohngegend ist, so meine ich sollte man Abstand nehmen von der 3- oder mehrgeschossigen Bauweise. Diese Klötze wirken wie ein Störfaktor das ländliche Ortsbild.

Bei der fortgeführten Bauweise wäre ein harmonischer Abschluss gegeben, der sich dem Gemeinbild anpasst.

Für eine wohlwollende Überprüfung meines Ansinnens wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Angelika Neubaus

Herrn-Georg Hifent
Dipl.-Ing.

41 Duisburg 29, 28.05.1983
Rapsstraße 27

Stadtverwaltung Duisburg

Büroplatz 10

4100 Duisburg

Li

VIII/61 Stadtplanungsamt		
✓ AL	61-01	61-13
EING:	31. MAI 1983	
X 61-12	61-2	X 61-3

Stadt Duisburg
30. MAI 1983
Zentrale Poststelle

Bebauungsplan Nr. 868 -Rahn-West- für den Bereich zwischen
A524 (Krefelder Straße), Bundesbahnstrasse Duisburg-
Wisseldorf, Stadtgrenze und der Straße Zur Kaffeehöft.

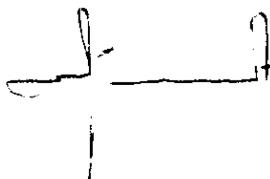
Sehr geehrte Damen und Herren!

Auf Grund der Baugenehmigung zur Errichtung meines Wohn-
hauses Rapsstr. 27 (Flur 69, Flurstück 250) wurde der
Einstellplatz durch Eintragung einer Baulast auf dem
Grundstück Zur Kaffeehöft 48 gesichert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist die Möglichkeit
gegeben, den bestehenden aus meiner Sicht nicht zufrieden-
stellenden Zustand zu ändern.

Ich bitte daher im Bebauungsplan Nr. 868 auf meinem
Grundstück im Bauwisch einen Einstellplatz auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen!



Anlieger der Kleestraße
in DU-Rahm

Duisburg, den 11. 5. 1983

W. Berg, Kleestr. 20
(Postanschrift)

Stadt Duisburg
-Planungsamt-
Stadthaus
4100 Duisburg

VIII/61 Stadtplanungsamt		
✓ AL	61-01	61-13
INT.	- 6. JUNI 1983	
X 61-12	61-2	61-3

Betr.: Bebauungsplan Rahm-West Nr. 868

- I. Im Bebauungsplan ist beabsichtigt, die östlich parallel zur Kleestraße verlaufende Straße ohne Wendehammer auszugestalten und den Anliehungsverkehr über die Kleestraße abzuwickeln durch eine Verbindung über den bestehenden Garagenhof.

Die gesuchte Planung ist sich in dieser Form nicht verwirklichen.

Gründe:

1. Angesichts der vorgesehenen verdichteten Bebauung ist in diesem Bereich mit einem großen Verkehrsaufkommen zu rechnen, für das die Anliegerstraßen nicht vorgesehen sind. (Sichtwinkel etc.)
2. Die Anliegerstraßen mit Wendehammer sind naturgemäß als Sackgassen in idealer Weise als Kinderspielflächen geeignet und werden als solche auch tatsächlich genutzt. Durch die vorgesehene Planung würden die Kinder außerordentlich gefährdet.
3. Im Übrigen dürfte die Planung schon allein daran scheitern, daß die für den Verbindungsweg vorgesehene Fläche entsprechend mit den Anliegern geschlossenen Verträgen als Garagenfläche zu erhalten zu erhalten sind. Andererseits werden die Garagenflächen nebst Zufahrten auf Kosten der 20 Anlieger angelegt.

- II. Aus den bereits unter Punkt I.) genannten Gründen sollte auch daran nachgedacht werden, auf der Kleestraße einen weiteren Garagenhof zu planen.

Es erscheint nicht wünschlich, den Garagenhof mitten in die vorhandene bzw. geplante Wohnabauung zu legen. Die gleichen Gründe, die seinerzeit zur Anlagerung in der bestehenden Kleestraße geführt haben, dürften auch hier noch Gültigkeit haben.

Es wird vorgeschlagen, an der Stelle des Garagenhofes ein Garagenhof vorgesehen werden müssen und schlagen Ihnen hierfür folgende

Reinhold und Doris Saalmann
Zur Kaffeehöft 87
4100 Duisburg 29 (Rahm)

VIII/11 Stadtplanungsamt		
AL	61-01	61-13
16. MAI 1983		
61-12	61-2	61-3

Duisburg, den 16. Mai 1983

An das
Stadtplanungsamt - 61 -

Betr.: Bebauungsplanentwurf Nr. 868, Ortsteil Rahm-West
hier: Bedenken und Anregungen zum o. a. Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Bürgeranhörung der Bezirksvertretung Süd haben Sie uns am 18. 4. 1983 den Bebauungsplanentwurf Nr. 868 - Rahm-West - (61-12) vorgestellt und erläutert. Als Anlieger der Bungalow-Häuser (mit Flachdach) "Zur Kaffeehöft 81, 83, 85 und 87" möchten wir Ihnen nach gründlichem Studium Ihres Entwurfes folgende Bedenken und Anregungen vortragen:

Unsere eingeschossigen Häuser mit Flachdach (gem. dem bisherigen Bebauungsplan) liegen unmittelbar an der nördlichen Grenze des vorgesehenen Geländes für die Euro-Bau-Ausstellung.

Für die nach Süden hin vorgesehene Bebauung haben Sie - abweichend von den bisherigen Vorschriften - Satteldächer vorgesehen. Hiergegen ist prinzipiell nichts einzuwenden, denn es könnte sich durchaus eine gewisse Auflockerung des bisher etwas tristen Bildes mit reiner Flachdachbebauung ergeben.

In Höhe unserer Häuser (87, 85, 83 und 81) haben Sie jedoch eine zweigeschossige Bauweise zusätzlich mit Satteldach vorgesehen, was praktisch einem dreigeschossigen Baukörper entsprechen kann. An dieser Stelle macht die vorgesehene Baugrenze ausgerechnet auch noch ein Versprung nach Norden, so daß diese Häuser noch näher an unsere eingeschossigen Bungalows herankommen.

Die zweigeschossige Bauweise orientiert sich - wie aus dem Plan ersichtlich - eindeutig zur Rapsstraße, wo schon zweigeschossige Flachdachbauten vorhanden sind. Die vorgesehene zweigeschossige Bauweise mit Satteldach fügt sich deshalb in unserer Höhe nicht in die bereits nördlich vorhandene eingeschossige Flachdachbebauung ein.

Außerdem

Außerdem haben Sie für den angesprochenen Bereich weder Sockelhöhe noch Traufhöhe und auch keine Dachneigung festgesetzt. Hierdurch werden im Ergebnis Gebäude (höhen) ermöglicht, die weit über den Rahmen der vorhandenen Bebauung hinausgehen.

Wir, die Unterzeichner, bitten Sie deshalb freundlich, in dem von uns angesprochenen Bereich nur eine eingeschossige Bauweise mit Satteldach vorzusehen, was praktisch auch schon einer zweigeschossigen Bauweise entspricht. Der abrupte Übergang von einer eingeschossigen Flachdachbebauung zu einer durch Satteldächer und fehlender Sockel-Trauf- und Dachneigungshöhe faktisch mehr als dreigeschossigen Bebauung erscheint uns jedenfalls nicht akzeptabel, zumal diese Bebauung genau im Süden unserer Häuser beginnt.

Schließlich und abschließend bitten wir noch zu überdenken, ob die von uns aus weiter östlich an der Straße "Am Böllert" und z. Teil weiter westlich vorgesehene 4-geschossige Bebauung mit Satteldach = faktisch 5 Geschosse, nicht um ein Geschoß vermindert werden kann; denn was bei dieser Größenordnung die Verminderung um nur ein Geschoß optisch bewirken kann, ist deutlich an den vorhandenen IV- und III-geschossigen Wohnblöcken an der Straße "Zur Kaffeehött" zu erkennen, wo die IV-geschossigen Wohnblocks im Verhältnis zu den angrenzenden III-geschossigen Wohnblocks u. E. wie Fremdkörper wirken.

Wir sehen Ihrer Prüfung und Stellungnahme mit großem Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Zur Kaffeehött 87

R. Müller

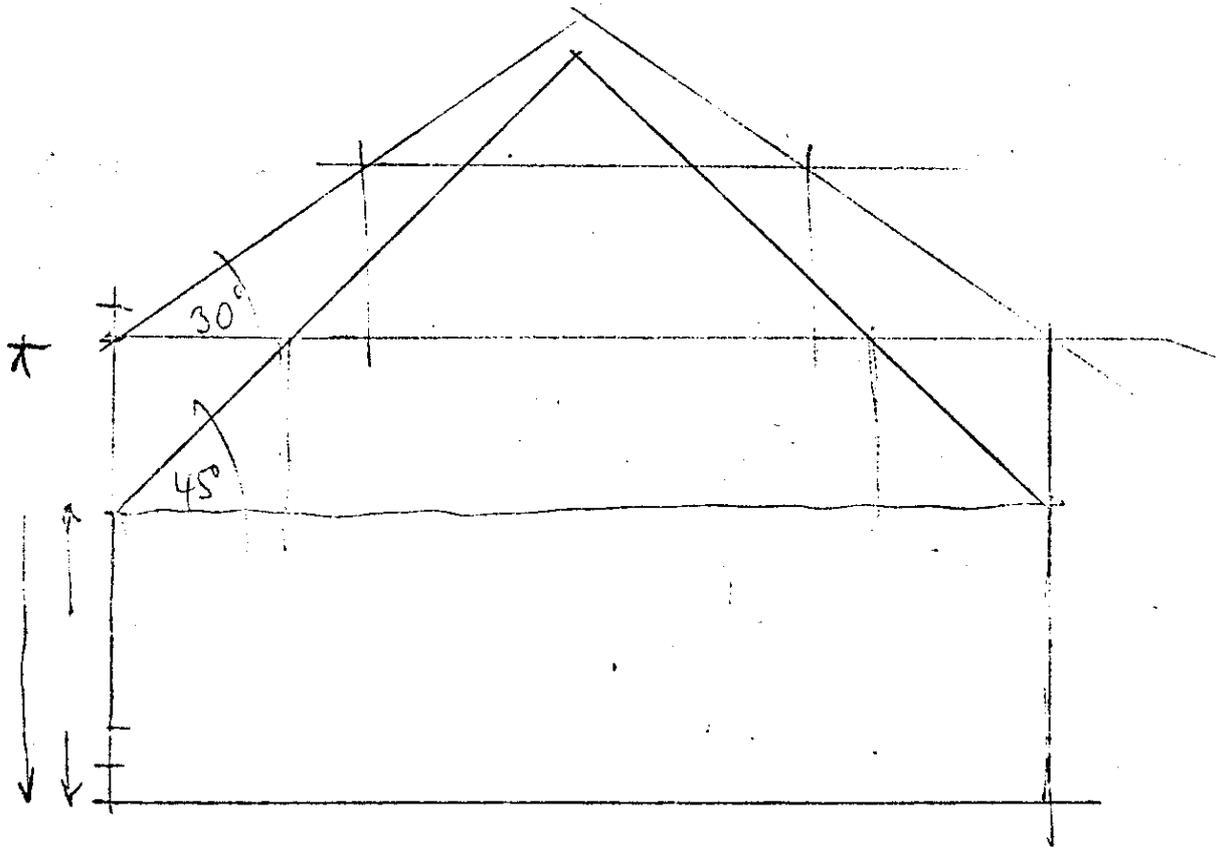
Zur Kaffeehött 85

H. Jung

Zur Kaffeehött 83

W. Müller

Zur Kaffeehött 81



Lothelhöhe bis	1,40
2 Geschoße	5,50
Dach	≈ 6,10
	<hr/>
	13,00 !!

Herrn
 R. K i s t e r s
 Leiter des Planungsamtes der
Stadt Duisburg

VIII/61 Stadtplanungsamt		
Al	61-01	61-13
1 16. MAI 1983		
X 61-12	61-2	61-3

Betr.: Antrag auf Ergänzung des neuen Bebauungs-
 planes Rahm-West.

Sehr geehrter Herr Kisters!

Aufgrund der Auslegung und Anhörung des neuen
 Bebauungsplanes für den Ortsteil Rahm-West bitten
 die unten aufgeführten Eigentümer der Grundstücke
 "Zur Kaffeehöft 81 - 87 " den Bebauungsplan dahin-
 gehend zu ergänzen, dass die Häuser mit Dächern bis
 zu 30° ausgewiesen werden, damit den Eigentümern die
 Möglichkeit gegeben wird, sich der zukünftigen Be-
 bauung anzupassen. Die Häuser 81 - 87 sind keine
 Atriumhäuser und Überwiegend freistehend.
 Der Ausbau dürfte städtebaulich nach unserer Meinung
 interessant sein, da ein besserer Übergang zu den
 2-geschossigen Häusern an der Rapsstraße gegeben ist.
 Vielen Dank für Ihre Bemühungen!

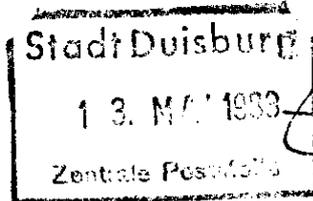
Haus Nr.	81	Eheleute	Günther
	83	"	Ifländer
	85	"	Bungert
	87	"	Saakmann

*Günther
 Ifländer
 Bungert
 R. Saakmann*

Franz Peter Christ
Rapsstr. 25
4100 Duisburg 29 (-Rahm)

Duisburg, 10.5.1983
Ruf. 76 35 17

An das Planungamt
der Stadt Duisburg



VIII/61 Stadtplanungsamt		
AL	61-01	61-13
EING.:	13. MAI 1983	
X 61-12	61-2	61-3

Kopie am 23

Betreff
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 868- Rahm West

Sehr geehrte Damen und Herren !

Als unser Haus Rapsstr. 25 auf dem Flurstück 249 im Jahre 1971 gebaut wurde, war nach dem alten derzeit noch gültigen Bebauungsplan an dem Haus Rapsstr. 25 - wie auch auf den benachbarten Grundstücken - weder die Einrichtung eines Stellplatzes noch der Bau einer Garage möglich. Um seinerzeit die Baugenehmigung zu bekommen, mußten aber Stellplätze nachgewiesen werden. Dies geschah am Hause Nr. 48 Kaffehött auf dem Grundstück der Familie Hahn durch Baulasteintragung im Grundbuch. Der Stellplatz für Haus Rapsstr. Nr 25 auf dem Grundstück Kaffehött Nr. 48 und die ebenfalls dort nachgewiesenen Stellplätze meiner Nachbarn - Rapsstr. 21 bis 27 - werden wegen der relativ großen Entfernung des Stellplatzes zum Haus von etwa 400 m in der Praxis allerdings nicht genutzt.

Da Rahm West nun in absehbarer Zeit zumindest teilweise zügig bebaut wird und es dann aufgrund der zunehmenden Besiedlung u.U. kaum noch möglich sein wird, Autos vor unserer Häuserzeile auf der Rapsstr. zu parken (Wendehammer), wäre ich Ihnen dankbar, wenn im Zuge der jetzt anstehenden Bebauungsplanänderung, eine Parkmöglichkeit in der Nähe des Hauses geschaffen werden könnte. Eine solche Möglichkeit ist auf meinem Grundstück (Reihenmittelhaus, Tiefe des Vorgartens nur 4 m) nicht möglich.

Ich bitte Sie deshalb, den Bebauungsplan auf eine solche Möglichkeit hin zu überprüfen und -falls realisierbar- auf dem benachbarten Grundstück an der Rapsstraße einen Garggenplatz für Haus Nr. 25 in angemessener Entfernung zum Haus auszuweisen.

Bei meinem Reihenhaus handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Zur Zeit sind insgesamt 3 Autos vorhanden. Wenn es Ihre Planung zuläßt, für Haus Nr 25 zwei Garagen auszuweisen, würde ich auch dieses Angebot gerne annehmen.

Bei der Vorkalkulation der Kosten für eine Garage bin ich von folgenden Kosten ausgegangen:

Kaufpreis für 18 m ² Gangenfläche zuzüglich bis zu 15 m ² für anteilige Zuwegung (= 33 m ²) x 217,- DM/m ² (70 % des derzeitigen Bodenwertes von 310,- DM/m ²)	= 7.162,- DM
2 % Grunderwerbssteuer	= 143,- DM
Vermessungskosten -etwa-	800,- DM
Notarkosten und Absenkung des Bürgersteiges -etwa -	500,- DM
Garage -Herstellungskosten je nach Ausführung im Mittel-	5.000,- DM

Gesamtaufwendungen für eine Garage - etwa - = 14. 000,- DM

Ich bin bereit, Kosten für ein oder zwei Garagen in diesem Rahmen zu tragen und auch die entsprechenden Grundstückflächen von der Stadt Duisburg zu erwerben. Ebenso wäre ich mit einer evtl. Anpassung bezüglich der Bauausführung an die Gesamtplanung einverstanden. Ich würde mich natürlich sehr freuen, wenn Sie -sofern meinem Antrag grundsätzlich zugestimmt wird - die Garage (n) mit einem möglichst geringen Zufahrtsanteil einplanen könnten, um dadurch Kosten zu sparen.

Für Ihre Bemühungen im voraus herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Peter Ruff

Bürgerverein
Duisburg-Großenbaum/Rahn e.V.

An die
Bezirksvertretung
Duisburg-Süd

41 Duisburg 29

Tag: 6. 5. 1983

Bebauungsplan Nr. 868

Betr.: Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Bundes-
baugesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten feststellen, dass dieser Bebauungsplan über 20 Jahre alt ist. Auf den Bau weiterer Hochhäuser ist aus guten Gründen verzichtet worden. Wir glauben, dass die Stadt Duisburg konsequent einen weiteren Schritt gehen sollte und die grossen drei- und vierstöckigen Bauten mit einer gewaltigen Baumasse streichen sollte, um eine, dem ländlichen Ortsbild Rahn's angepasste Bauweise, zu verwirklichen. Man sollte weggehen von der einfalllosen Kastenarchitektur und sowohl in Strassenführung, Baukörpergrösse und Geschoszahl einen qualitativ guten aber auch den ländlichen Massstäben angepassten Wohnungsbau ermöglichen.

Weiterhin sollte

1. eine autofreie Marktplatzsituation geschaffen werden, die es zulässt, kleinere Geschäfte und Boutiquen sowie öffentliche Einrichtungen anzusiedeln, die in ganz Rahn nicht vorhanden sind. Was in Grossenbaum und Angermund selbstverständlich ist, sucht man vergeblich in Rahn: Bäcker, Metzger, Apotheke, Drogerie, Post, Eisenwarengeschäft, Herrenfriseur, Modeboutiquen, Schreibwarengeschäft, Cafe usw.
Uns ist klar, dass man niemanden zwingen kann, sich dort anzusiedeln oder ein Geschäft zu eröffnen; man darf nach unserer Auffassung aber eine solche Chance, ein Subzentrum zu schaffen, nicht verbauen. Dazu ist es notwendig, die grossen Bauten anders anzuordnen. Sie dürfen schon wegen des Bahnkörns nicht parallel zur Bahnstrecke verlaufen. Eine aufgelockerte Bauweise widerspricht nicht einer gemischten Bauweise von Einfamilien-, Eigentumswohnungs- sowie Mietwohnungsbau.
2. Das Nischengebiet sollte in die Wirtschaftsförderung aufgenommen werden. Durch geeignete Anordnung von Kleingewerbebetrieben erübrigt sich die Erstellung einer Lärmschutzwand.

3. In weiteren Bereichen ist ein bepflanzter und gestalteter Lärmschutzwall einer Lärmschutzwand vorzuziehen. Es ist nicht gedacht an eine Erdschüttung wie ein Bahndamm, sondern eine Gestaltung als Landsschönwerk. Dies liess sich recht einfach dadurch bewerkstelligen, wenn man den Aushub aus Bauvorhaben in Rahm-West zur Anschüttung benutzt. Es liessen sich die technischen Reissbrettstrukturen der Autobahnböschung und der Bundesbahnstrecke so gestalterisch überspielen, dass eine Landschaft entsteht, die die schweren Einschnitte durch Verkehrsadern wenigstens optisch nicht so spürbar werden lässt.
4. Wichtig ist, die Fussgänger Verbindung an der Walter-Schönheit-Str. auszubauen, damit die Verbindung zwischen den Ortsteilen gegeben ist. Der Weg zur Schule, Kirche, Sparkasse, Einkaufsmöglichkeit muss zu Fuss und mit dem Rad ungefährdet möglich sein.
5. Wichtig für das Gesamtbild von Rahm-West ist das Anpflanzen grosser Bäume als Strassenbäume, damit in 20 Jahren wenigstens die Bausünden von gestern durch Grün gemildert werden. Wenn in Rahm-West später einmal mehr Menschen wohnen als im alten Rahm, dann muss auch Infrastruktur geschaffen werden, die Rahm-West nicht zur Schlafstadt degradiert. Jetzt besteht noch letztmalig die Chance zur Umkehr. Schaffen Sie z.B. durch einen Architektenwettbewerb, ein Rahm-West, in dem es sich leben, wohnen und arbeiten lässt. Erfüllen Sie den Ortsteil mit Leben! Verlassen Sie die ausge-lätschten Wege des herkömmlichen Siedlungsbaues!
6. Die Umfassung des Bolzplatzes am S-Bahnhof mit einem Erdball mag zwar einleuchtend sein, es hat sich aber als besser erwiesen solche Plätze einschaubar zu lassen.
7. Der gross angelegte vorhandene Spielplatz hat wegen der eingengen Sicherheitsbestimmungen keinen Reiz für Kinder, d.h., da keine beweglichen Geräte aufgestellt sind, ist der Spielplatz für Kinder uninteressant. Wichtiger sind jedoch Spielplatzsituationen für Kleinkinder, die bescheiden und klein, oftmals nur aus kleinen Sandgruben, Bänken und Spielgerät für Kleinkinder (z.B. Schaukelbahn) bestehen können, nicht teuer, aber kindergerecht sind.
8. Verkehrsberuhigung
Die ringförmig ausgebaute Strasse Am Böllert verleitet Autofahrer zum schnellen Fahren. Es sollte durch Aufstellen von Blumenkübeln signalisiert werden, dass sich hier ein Wohngebiet befindet.

H. Derksen
I. Vorsitzender

G. Both
II. Vorsitzender

o. Zf. verweist

