

B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan Nr. 839 I Serm
für einen Bereich östlich der Straße Am Klapptor,
zwischen den Straßen Breitenkamp und Dorfstraße**

Stand: August 1994

G L I E D E R U N G

1. ALLGEMEINES

1.1 Ziele und Zweck der Planung

2. VORGABEN UND BINDUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

2.2 Umlegungsgebiet

2.3 Fachpläne

3. SITUATIONSBESCHREIBUNG

4. PLANUNGSMASSNAHMEN

4.1 Wohnbebauung

4.2 Dorfgebiet

4.3 Fläche für Versorgungsanlagen

4.4 Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost

4.5 Verkehr

4.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

4.5.2 Individualverkehr (IV)

4.6 Private Grünfläche

4.7 Baumschutz

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

5.1 Immissionssituation

5.1.1 Luft

5.1.2 Lärm

- 5.2 Altablagerungen / Altlastenstandorte
- 5.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden
- 5.4 Ver- und Entsorgung
- 5.5 Wasserwirtschaft
- 5.6 Kompensationsmaßnahmen

- 6. **NUTZUNGSALTERNATIVEN**

- 7. **GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN**

- 8. **KOSTEN- UND RÜCKEINNAHMEN**

- 9. **BÜRGERBETEILIGUNG**

- 10. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 11. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 12. **AUFHEBUNGSVERMERK**

1. **ALLGEMEINES**

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplanbereich im Osten des Stadtteils Serms gelegen, bildet den Abschluß Serms und war bisher geprägt durch die frühere Ziegelei und durch vereinzelt Wohnbebauung. Der ansonsten geschlossene Charakter Serms diffundiert in diesem Bereich zu verstreuten Baukörpern, ohne ablesbaren Ortsrand.

Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 839 I soll eine städtebaulich befriedigende endgültige Dorfabrundung zur freien Landschaft gefunden werden.

Die im räumlichen Geltungsbereich vorhandene Bebauung soll durch Hausgruppierungen ergänzt werden, wobei durch verkehrsberuhigende Maßnahmen ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Darüber hinaus soll durch entsprechende Festsetzungen eine ungeordnete Verdichtung der vorhandenen Bebauung verhindert, die bestehende Bebauung ergänzt und gleichzeitig brachliegende Grundstücke der Bebauung zugeführt werden, die gleichzeitig zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes beitragen soll.

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei soll revitalisiert werden.

Das Plangebiet soll gestalterisch und funktional an den Ortskern angebunden werden.

Insgesamt soll das dörfliche Ortsbild Serms erhalten werden.

Es werden zusätzlich ca. 90 neue Wohngebäude entstehen.

2. VORGABEN UND BINDUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan und der zum Bebauungsplan parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 7.17 - Serm - entwickelt.

2.2 Umlegungsgebiet

Im Plangebiet ist zum Zwecke der Erschließung und Neuordnung verschiedener Grundstücke durch den Rat der Stadt ein Umlegungsverfahren gemäß den Bestimmungen des IV. Teils des Baugesetzbuches angeordnet worden.

2.3 Fachpläne

Die Aussagen der Fachpläne wie z. B.

- Schulentwicklungsplan - Kinderspielplatz-Bedarfsplan - Kindergarten-Bedarfsplan - Sportstättenleitplan

werden von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes nicht berührt bzw. machen die mit den verschiedenen Fachämtern abgestimmten Maßnahmen dieses Bebauungsplanes eine zusätzliche Erstellung der in vorgenannten Fachplänen enthaltenen Anlagen nicht erforderlich.

3. SITUATIONSBESCHREIBUNG

Der am Ortsrand von Serm gelegene Planbereich war im wesentlichen durch die frühere Ziegelei geprägt. In dem Areal östlich der Straße Am Klapptor, zwischen Breitenkamp und Dorfstraße befindet sich einzelne Wohnbebauung sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die

vorhandene Bebauung ist jedoch durch zahlreiche Baulücken unterbrochen und weist im gesamten Planbereich keinen geschlossenen Charakter auf, sondern ist verstreut im Norden und Westen des Gebietes.

4. PLANUNGSMASSNAHMEN

4.1 Wohnbebauung

Wie unter Absatz 1.1 dieser Begründung angeführt, ist es wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes, ein angenehmes, ruhiges Wohngebiet mit Integration der bestehenden Bebauung, Revitalisierung des Ziegeleigelandes und einer Ortsabrundung zu schaffen.

Dieses städtebauliche Ziel für den Planbereich wird durch planungsrechtliche Festsetzungen gewährleistet.

Entsprechend diesem Ziel soll das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen werden, in dem insgesamt ca. 90 neue Gebäude, größtenteils als Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften, entstehen, die wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes beitragen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als WA-Gebiet ausgewiesen werden, innerhalb dem neben dem Wohnen gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch verschieden andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sind. Dadurch soll das Plangebiet auch funktional mit dem westlich des Plangebietes gelegenen Ortskern "Serms" entlang der Dorfstraße verknüpft werden.

Unter Berücksichtigung der sowohl das Plangebiet als auch "Serm" insgesamt prägenden Dachform ist für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "SD", d. h. Satteldach vorgeschrieben.

Bei der Festsetzung der max. Anzahl von Vollgeschossen wird ebenfalls die vorhandene Struktur innerhalb des Plangebietes und innerhalb "Serms" berücksichtigt und das WA-Gebiet als ausschließlich eingeschossig bebaubar ausgewiesen. Aufgrund der Ortsrandlage des Planbereiches ist es, wie in Absatz 1.1 bereits angeführt, ein Ziel

des Bebauungsplans, eine einheitliche Ortsabrundung und eine einheitliche Fernsilhouette zu schaffen. Deshalb wird als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet die maximale Firsthöhe der Gebäude innerhalb der WA-Gebiete sowie des eingeschossig bebaubaren MD-Gebietes an der Straßen Breitenkamp mit 9 m textlich festgelegt.

Dadurch werden sowohl die örtlichen Gegebenheiten als auch die städtebauliche Zielsetzung berücksichtigt. Die Höhe ergibt sich aus der festgesetzten Eingeschossigkeit der Bauweise, der maximalen Dachneigung von 45° und einer durchschnittlichen Gebäudetiefe von 12 m.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und dem angestrebten Charakter des Plangebietes ist für den gesamten Bereich "offene" Bauweise vorgesehen, d. h. geschlossene Straßenfronten sollen verhindert werden; eine lockere, von den jeweiligen Grenzen der Wohngrundstücke abgerückte Bebauung bleibt gewährleistet.

Für die WA-Gebiete ist aufgrund der bereits vorhandenen Baustrukturen im Plangebiet sowie in "Serm" weitestgehend nur eine Einzel- und Doppelhausbauweise als zulässig festgesetzt. Die mögliche Bebauung mit Doppelhäusern gibt dem Planbereich den Charakter einer ansatzweisen Verdichtung, die dem Dorfcharakter Serms gerecht wird, ohne das aufgelockerte Erscheinungsbild des Planbereichs insgesamt zu zerstören. So berücksichtigt die Bauweise einerseits das Ziel, ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen, andererseits die Nähe zum Ortskern.

Die baulichen Ausnutzungsziffern gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewährleisten entsprechend der Zielsetzung und der festgesetzten eingeschossigen Bauweise eine ausgewogene Verdichtung innerhalb des Plangebietes. Die Möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, die GRZ ausnahmsweise zu überschreiten, wird durch textliche Festsetzungen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für unzulässig erklärt, damit entsprechend dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Bodenversiegelung möglichst gering gehalten wird.

Durch eine gesonderte Festsetzung von privater Grünfläche im östlichen Bereich des ehemaligen Ziegeleigeländes innerhalb der - neben Obstbäumen - nur die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten einheimischen Bäume und Sträucher anzupflanzen sind, wird sowohl dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer geplanten Ortsabrundung mit Rechnung getragen als auch ein sinnvoller Übergang des Ortsbereiches in die freie Landschaft des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes gewährleistet. (siehe hierzu auch Punkt 4.6 "Private Grünfläche" dieser Begründung).

Durch örtliche Bauvorschriften, in denen neben Vorschriften über die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Garagen, die Form und Zulässigkeit von Grundstückseinfriedigungen sowie eine Nichtzulassung von Abgrabungen im Sinne des § 62 (1) Ziff. 14 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONV) wird eine einheitliche Höhenentwicklung sowie ein einheitliches Erscheinungsbild insbesondere bei Doppelhäusern und Garagen sowie - durch die Vorschriften über Einfriedigungen - ein einheitliches Straßenbild gewährleistet und die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit optisch nicht unzumutbar eingeengt.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan das Plangebiet an den Ortskern angebunden, das Gelände der ehemaligen Ziegelei revitalisiert und entsprechend den städtebaulichen Zielen eine Ortsabrundung zur freien Landschaft hin erzielt.

Unter Einbeziehung vorhandener Baustrukturen wird eine sinnvolle Neubebauung des Planbereichs sichergestellt.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wird daher den vorgesehenen Festsetzungen der Vorrang gegenüber der aufgrund der vorgesehenen Grundstückszuschnitte möglichen, die angestrebte Gebietsstruktur jedoch zerstörende dichteren Bebauung und höhere Ausnutzung eingeräumt.

4.2 Dorfgebiet

Bei der Festsetzung der Baugebiete waren besonders die örtlichen Gegebenheiten im westlichen Planbereich östlich der Straße Am Klappertor zwischen den Straßen Breitenkamp und Am Kollert zu berücksichtigen.

Hier befindet sich ein kleinerer landwirtschaftlicher Betrieb, dessen weiterer Fortbestand durch eine entsprechende Ausweisung des Gebietes als Dorfgebiet gesichert werden soll.

Aufgrund der gegebenen betrieblichen Nutzungen (Schwerpunkt: Kartoffeln und Gemüse) sowie der begrenzten Flächengröße durch schon vorhandene Wohnbebauungen, die eine grundlegende sinnvolle strukturelle Betriebsänderung unwahrscheinlich machen, ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden WA-Gebiete durch von der Hofstelle ausgehende Emissionen nicht gegeben, so daß in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt besondere Beschränkungen oder Verpflichtungen seitens des Betriebsinhabers in diesem Falle nicht erforderlich werden. Das Gebiet ist in offener Bauweise zweigeschossig bebaubar ausgewiesen. Lediglich ein kleinerer östlich der geplanten Stickerschließung gelegener Teilbereich ist aufgrund der Gegebenheiten eingeschossig bebaubar festgesetzt.

4.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Bereich der östlichen Planbegrenzung nördlich der Straße Am Kollert ist eine Fläche in einer Größe von ca. 3,0 x 5,0 m als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Hier soll eine begehbare Transformatorstation errichtet werden, die für die Versorgung des Neubaugebietes Duisburg-Serm mit elektrischer Energie erforderlich ist.

4.4 Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr.

Sie ist im Bebauungsplan mit dem Schutzbereich übernommen.

Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 106,0 m über N.N. in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches nicht überschreiten.

4.5 Verkehr

4.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 946 mit der Haltestelle Am Klapptor erschlossen.

4.5.2 Individualverkehr (IV)

Das Plangebiet ist über die Straßen "Breitenkamp" und "Am Kollert" an die B 288 und an das örtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen. Die Planung sieht eine 10,0 m breite Straße im Separationsprinzip als Erschließungsstraße vom "Breitenkamp" zur "Dorfstraße" vor. Durch eine entsprechende Ausbaugestaltung wird die Durchfahrt erheblich erschwert, so daß die vorgenannte Straße als reine Erschließungsstraße anzusehen ist.

Um zu der beabsichtigten Verkehrsberuhigung zu kommen, werden die inneren Bereiche teilweise nur über Stichwege, die in Platzanlagen enden, erschlossen. Demgegenüber ist eine durchgängige Fußgängerverbindung ausgewiesen, die es besonders Kindern ermöglicht, gefahrlos die Spielbereiche zu erreichen und die verkehrsberuhigten Verbindungen zum Spielen mitzunutzen. Die Fußgängerverbindungen dürfen nur in Ausnahmefällen für die Entsorgung benutzt werden.

Die Anliegerwege sind in einer Breite von 6,5 m ausgewiesen.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, das dörfliche Ortsbild Serms zu erhalten. Voraussetzung hierfür ist die im Plan dargestellte innere Erschließung mit ihrem Wechsel von Wegen und kleinen Platzanlagen, die eine entsprechend lockere Baugruppierung nach sich zieht. Hierdurch wird ein abwechslungsreiches städtebauliches Bild erzielt. Das gleiche Ziel verfolgt auch die Festsetzung, daß Grundstückseinfriedigungen im Bereich von unmittelbar aneinander grenzenden Garagenzufahrten nicht ausgeführt werden dürfen.

Der so gestaltete Verkehrsraum mit den eingestreuten Ruhe- und Spielzonen in den Platzbereichen fördert das nachbarliche Zusammenleben der Bewohner und sorgt für eine gute Durchgrünung der öffentlichen Bereiche.

Der Übergang der "Dorfstraße" bzw. der Straße "Am Kollert" zur freien Landschaft wird als Feldweg beibehalten.

4.6 Private Grünflächen

Ein Teilbereich der ehemaligen Zielgelei ist im östlichen Abschluß des Planbereiches, zur freien Landschaft hin, als Private Grünfläche - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - ausgewiesen, innerhalb der neben Streuobstflächen nur die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten einheimischen Bäume und Gehölze anzupflanzen sind.

Mit der Festsetzung dieser Grünfläche wird zum einen dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und eine Versiegelung innerhalb des Plangebietes so gering wie möglich gehalten und zum andern ein sanfter Übergang zur freien Landschaft bzw. dem angrenzenden bestehenden Landschaftsschutzgebiet hin geschaffen.

4.7 Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung. Die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume sind im Bebauungsplan dargestellt. Es handelt sich dabei um 2 Linden, 7 größere Obstbäume, 2 größere Birken und eine mehrstämmige Kastanie. Die Durchmesser der Bäume liegen ca. zwischen 35 und 70 cm.

5. **UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

5.1 Immissionssituation

5.1.1 Luft

Aufgrund der Ergebnisse der Landesanstalt für Immissionsschutz lassen sich im Plangebiet keine Grenzwertüberschreitungen durch Staubniederschlag und dessen Inhaltsstoffe Blei und Cadmium erkennen.

5.1.2 Lärm

Das Institut für Lärmschutz, Leiter: Dr.-Ing. E. Buchta, Düsseldorf, hat im Plangebiet die Geräuschsituation erfaßt und beurteilt. Bestimmt wird im wesentlichen der Lärm durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der B 288. Nur in der Nachtzeit kann der Betriebslärm der Thyssen AG dominierend sein. Beide Lärmquellen liegen im Nordosten, außerhalb des B-Planes, in Entfernungen von 150 bis 350 m.

Der Gutachter hat an drei lärmtechnisch relevanten Meßpunkten den Betriebslärm erfaßt. Die Messungen für Betriebslärm fanden bei Mitwind- und Gegenwindkomponenten in der Nachtzeit statt. Die Kfz-Geräusche konnten in dieser Zeit weitgehendst ausgeblendet werden.

Immissions- punkt	Entfernung Betriebs-/Verkehrslärm m	Beurteilungsspiegel			
		Betriebslärm		Verkehrslärm	
		Tag dB (A)	Nacht dB (A)	Tag dB (A)	Nacht dB (A)
Breitenkamp (östlich der geplanten Be- bauung)	ca. 350 / 150	50,7	50,7	56,0	48,6

Tab. 1: Beurteilungsspiegel Lr in dB (A)

Die Geräuschbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der B 288 wurde anhand der Zählerergebnisse vom 15.09.1992 ermittelt. Der in **Tab. 1** genannte Meßpunkt ist aufgrund der großen Entfernung maßgebend - erst eine Entfernungsverdoppelung verringert den Pegel um ca. 4 dB (A) - für die zu den Lärmquellen weisenden Gebäudefronten an den Erschließungsstraßen Breitenkamp und Am Klapptor.

Schalltechnische Orientierungswerte

Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt zu Teil 1, Mai 1987, werden folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben:

	WA-Gebiet		MD-Gebiet	
tagsüber	55	dB (A)	60	dB (A)
nachts	45/40*	dB (A)	50/45*	dB (A)

*) bei Gewerbelärm

In der Nachtzeit werden diese anzustrebenden Orientierungspegel in den WA-Gebieten um 2,3 dB (A) bei Verkehrslärm und um 10,7 dB (A) bei Betriebslärm überschritten.

Im MD-Gebiet ist eine Überschreitung von 5,7 dB (A) (Betriebslärm nachts) festzustellen.

Der Verkehrslärm ist mit 48,6 dB (A) aber nur unwesentlich niedriger als der Betriebslärm mit 50,7 dB (A).

Am Tage können die Orientierungspegel eingehalten werden.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Betriebslärm sind daher in der Nachtzeit erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen

Die Dämmwirkung von Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Wand oder eines Walles ist aufgrund der großen Entfernung gering und die Kosten sind im Verhältnis zu den erzielbaren Lärminderungen zu hoch.

Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen und schalltechnisch günstige Gebäudestellungen zur Minderung der Geräusche festgesetzt.

Festsetzungen

Die günstigen Gebäudestellungen sind mit Abstimmung des Gutachters durch die festgesetzten Baugrenzen bereits im B-Plan berücksichtigt.

Bei einem Außengeräuschpegel in der Nachtzeit von insgesamt 55 dB (A) (Verkehrs- und Betriebsgeräusche) und unter Berücksichtigung etwaiger Aufweckgefahren durch hohe Einzelgeräusche bei Betriebslärm sind Schalldämm-Maße von mindestens 32 dB (A) bei Fenstern zu erreichen.

Die Bauumfassungsteile sollen eine um 5 dB (A) höhere Schalldämmung von 37 dB (A) aufweisen.

Damit werden die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987, von zumutbaren Innenpegel in der Nachtzeit für WA-Gebiete von 25 bis 30 dB (A) erreicht.

Die Festsetzungen gelten für Wohnhäuser im Plangebiet, die mit den Gebäudefronten zu den Erschließungsstraßen Breitenkamp, Am Kol-

lert und der neuen östlichen Erschließungsstraße zwischen den Straßen Breitenkamp und Am Kollert weisen und nicht durch eine vorliegende Bebauung abgeschirmt werden.

Nicht schutzwürdig sind Treppenhäuser, Flure und Naßzellen sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

5.2 Altablagerungen / Altlastenstandorte

1. Die Auswertung der topographischen Karten (ab Jahrgang 1845/ Maßstab 1 : 25 000), der Luftbilder (ab Jahrgang 1926/ Maßstab 1 : 5 000 und der stereoskopischen Bilder) sowie sonstiger Archivmaterialien ergab folgendes:

Im Bebauungsplanbereich befindet sich ein ehemaliges Ziegeleigelände, das typische Merkmale einer wiederverfüllten Abgrabung aufweist.

Für diesen im Altlastenkataster der Stadt Duisburg als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesenen Bereich wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Diese haben zum Ergebnis, daß die Auffüllung, die lediglich eine Mächtigkeit von maximal 1,9 m aufweist, überwiegend aus schwach-mittelkiesigem Sand oder Schluff mit wechselnden Sand-, Kies- und Schluffanteilen besteht, der vereinzelt mit Ziegelbruch, Schlacke, Bauschutt vermischt ist. Hinsichtlich kontaminationsbedingter Einschränkungen der geplanten Nutzung lassen sich die Ergebnisse wie folgt zusammenfassen:

- a) In verschiedenen Feststoffproben wurden lokal begrenzt erhöhte Gehalte an Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen analysiert.
- b) Eine Beeinträchtigung durch umweltschädliche Bestandteile der Bodenluft liegt nicht vor.

- c) Eine Beeinträchtigung des Grundwassers infolge der Nutzung bzw. im Zusammenhang mit den festgestellten Verunreinigungen des Oberbodens liegt nicht vor.

Den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen kann zugestimmt werden, wenn bei der Bebauung des Bereiches folgende Auflagen eingehalten werden:

Bei Tiefbaumaßnahmen anfallender verdrängter kontaminierter Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften schadlos zu entsorgen/wiederzuverwerten; die entsprechenden Nachweise sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen.

Darüber hinaus gilt folgender Hinweis:

Auch bei der Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Boden vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige Verunreinigungen ergeben, so ist der Oberstadtdirektor - Institut für Abfall, Wasser und Altlasten - unverzüglich zu unterrichten.

2. Sanierungskonzept

Aufgrund der gutachterlichen Aussagen des Ing.-Büro Dr. Spoerer und Dr. Hausmann und in Abstimmung mit allen beteiligten Stellen wurden Art und Umfang der zur Sicherung erforderlichen Maßnahmen definiert.

Hierbei sind vorgesehen;

- die PAK-belasteten Bereiche vor Inanspruchnahme der Flächen zu entsorgen;
- die vorgefundenen Schlackenauffüllungen sollen ausgehoben und

und das Material für eine Wiederverwertung als Wallschüttung bzw. für den Straßenbau genutzt werden.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist sichergestellt.

5.3 Auswirkungen des Bebauungsplans auf Grund und Boden

Gemäß den Bestimmungen des § 1 V S. 3 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 839 I wird diesem Belang Rechnung getragen. Aufgrund der Festsetzungen wird die Versiegelung von bisherigen Freiflächen so gering wie möglich gehalten. Dies erfolgt vor allem durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Exklusion der ausnahmsweisen Überschreitung nach § 19 IV S. 2 BauNVO sowie durch die Festsetzung von privater Grünfläche.

Im Bereich der ehemaligen Ziegelei wird die Versiegelung des Bodens gegenüber der früheren Nutzung sogar reduziert.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch öffentliche Einrichtungen gewährleistet.

5.5 Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Deichschutzzonen werden nicht vorgenommen. Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Planbereich weder vorgesehen noch vorhanden. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

Östlich des Planbereiches befinden sich zwei Grundwasser-Beobachtungsbrunnen. Sie werden durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

5.6 Kompensationsmaßnahmen

1. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 51, Höhere Landschaftsbehörde) ist ein landschaftspflegerischer Beitrag im Rahmen des Bebauungsplanes nicht notwendig, da die Größe und Ausprägung des bisher noch nicht bebauten Bereiches des Plangebietes einen solchen Beitrag nicht rechtfertigt.

Ein nicht unwesentlicher Bereich des Plangebietes ist durch Aufbauten bzw. Straßen- und ehemals gewerblich genutzte Flächen versiegelt.

2. Aus ökologischer Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung sowie der vorhandenen Flora und Fauna kein besonderer Schutzwert zu. Die auf den gering bewachsenen Brachflächen vorkommenden Pflanzen sind - mit Ausnahme einiger vorhandener Bäume - von der Anzahl und der Zusammensetzung her als normales Inventar einer über Jahre ungenutzten Fläche anzusehen.

Obwohl keine schutzwürdigen Bereiche vorliegen und keine grundsätzlichen ökologischen Belange der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen, ergeben sich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft.

Als Ausgleich sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung eines Teilbereiches der ehem. Ziegelei als Private Grünfläche - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einheimischen Bäumen und Gehölzen
- Sicherung der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume

- Begrünung der Verkehrsflächen im Rahmen der Ausbauplanung mit Bäumen und Sträuchern
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch entsprechende Festsetzungen

Darüber hinaus ist auch die sich aus der Landesbauordnung NW ergebende Verpflichtung, die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, mitzubersichtigen.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wird den städtebaulichen Zielsetzungen

- einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der
- Deckung des dringenden Wohnbedarfes und
- Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich durch
- zügige Bebauungsmöglichkeit brachliegender Grundstücke

Vorrang gegenüber weitergehenden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes eingeräumt.

Gesamtbewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, daß aufgrund der Pflanzungsziele, der bisher durchgeführten Untersuchungen, der daraus folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die Inanspruchnahme von bisher unbebautem Grund und Boden gerechtfertigt ist. Die vorliegende Planung stellt insgesamt ein ausgewogenes Ergebnis dar, in dem sowohl die Belange der Stadtentwicklung als auch die der Ökologie berücksichtigt wurden.

6. NUTZUNGSALTERNATIVEN

Aufgrund der bereits genannten Zielsetzung des Bebauungsplans und der gegebenen Situation boten sich Alternativplanungen, die wesentlich von den Festsetzungen des Planes abgewichen wären, nicht an und wurden daher auch nicht entwickelt.

7. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Die Realisierung der Maßnahmen dieses Bebauungsplanes greifen nicht in bestehende Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Daher sind Maßnahmen nach § 180 BauGB nicht erforderlich.

8. KOSTEN UND RÜCKEINNAHMEN

Der Gemeinde entstehen durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes folgende Kosten:

Straßenbaukosten (incl. Verkehrslenkung)	ca.	2.620.000,00 DM
Kanalbau	ca.	1.350.000,00 DM
Grunderwerb	ca.	300.000,00 DM
Kompensationsmaßnahmen	ca.	175.000,00 DM
G e s a m t	ca.	4.445.000,00 DM
Rückerinnahmen:		
Straßenbau	ca.	2.007.000,00 DM

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

9. BÜRGERBETEILIGUNG

Am 18. März 1993 wurde eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß den Bestimmungen des § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 839 I - Serm - im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd durchgeführt.

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Süd, Vertretern des Planungsbüros Mühlmann und Mitgliedern der Verwaltung nahmen an der Veranstaltung ca. 100 Bürger teil.

Den überwiegenden Wünschen und Vorstellungen der Bürger, die sich auf eine Reduzierung der vorgesehenen Breiten der Verkehrs- und Erschließungsflächen bezogen, wurde durch eine Überarbeitung der Planung weitestgehend gefolgt. So wurde die geplante Haupterschließung zwischen den Straßen Breitenkamp und Dorfstraße auf 10,0 m und die Straße Am Kollert, die nun ebenfalls als Mischfläche ausgebaut werden soll, sowie die weiteren inneren Erschließungsflächen auf 6,5 m reduziert.

Die Dorfstraße erhält in Teilbereichen eine Breite von 8,0 m. Eine Ausbaubreite von 13,5 m für die Straße Breitenkamp muß jedoch aus verkehrlichen Gründen, insbesondere als Hauptverkehrsanbindung des Ortsteils Serm, beibehalten bleiben.

Zu weiteren Wünschen und Vorstellungen sowie zu Befürchtungen der Bürgerinnen und Bürger, die sich im wesentlichen auf Entschädigungsfragen für die benötigten Erschließungsanlagen, des Ausbaus der Verkehrsflächen, der Zulässigkeit von Einfriedigungen, der Notwendigkeit einer "Eingrünung" des Planbereiches, einer möglichen Lärmbelastung durch die B 288 oder der Berücksichtigung der neuen Bebauung in Kindergarten- und Schulbedarfsplänen, wurde während der Veranstaltung ausführlich eingegangen, wobei die aufgeworfenen Fragen sowie geäußerten Befürchtungen im wesentlichen beantwortet bzw. ausgeräumt wurden.

Die weitergehenden Wünsche und Vorstellungen, die sich auf zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der nicht überplanten Gebiete östlich der Planbegrenzung zwischen den Straßen Breitenkamp und Am Kollert beziehen und die zusätzlich auch schriftlich eingereicht wurden, können nicht abschließend im Rahmen dieser vorgezogenen Bürgerbeteiligung behandelt werden.

Diese Fragen wären in einem separaten Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

Nach konkreter Prüfung soll darüber im weiteren Planverfahren - nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes - im Rahmen der Entscheidung über Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt entschieden werden.

Grundsätzlich kann ausgeführt werden, daß die vorgebrachten Wünsche und Vorstellungen sich nicht grundsätzlich gegen die städtebaulichen Zielvorstellungen des hier vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 839 I - Serm - , eine kleingliederige Wohnbebauung, in der die vorhandene Bebauung zu integrieren ist, auszuweisen und damit eine Ortsabrundung des Ortsteiles Serm zu erzielen, richten.

10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen siehe Bebauungsplan

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften siehe Bebauungsplan

12. AUFHEBUNGSVERMERK

Aufhebungsvermerk siehe Bebauungsplan