

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 1075 – Rahm – für einen Bereich östlich des Einmündungsbereiches Angermunder Straße/Trosperdelle zwischen Angermunder Straße und dem Landschaftsschutzgebiet.**

### **Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbereich Süd im Osten des Ortsteils Duisburg-Rahm. Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet markiert die Angermunder Straße (L 60), eine Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung, die Grenze des Plangebiets. Sie verbindet den Ortsteil Rahm mit dem Düsseldorfer Norden (Ortsteil Angermund) und stellt darüber hinaus nördlich des Plangebiets den Anschluss an die BAB 524 (Ratingen – Krefeld) dar. Ebenso über die Angermunder Straße ist das Plangebiet an eine Linienbusverbindung angebunden. Der Ortsteil Rahm ist erschließungstechnisch geprägt durch kleine Wohn- und Stichstraßen, die von den Sammel-/Hauptverkehrsstraßen aus ausgehen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets erschließt eine Stichstraße die Wohnbebauung östlich der Angermunder Straße.

Der Ortsteil Rahm besteht weitgehend aus Wohnbauflächen und stellt einen bevorzugten Wohnstandort im Duisburger Süden dar. Mit Ausnahme einer Mischgebietsfläche entlang der Bahntrasse ist der gesamte Siedlungsbereich, so auch das Plangebiet, im Flächennutzungsplan ausschließlich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Planbereich ist zur Zeit unbebaut und kann planungsrechtlich nach §34 BauGB als Reines Wohngebiet bewertet werden.

Die Umgebung wird überwiegend durch eine hochwertige Einfamilienhausbebauung auf großzügig geschnittenen Grundstücken geprägt. Besonders charakterisierend für den Ortsteil Rahm ist die geringe Verdichtung mit großen Grundstücken und großzügigen, gepflegten Gartenbereichen. Entlang der Angermunder Straße findet sich bereits heute jedoch nicht nur diese ortstypische Bebauung wieder, sondern darüber hinaus in geringer Anzahl auch Reihen- und Doppelhausbebauung auf Kleinstgrundstücken. Gänzlich atypisch für die Bauweise der übrigen Umgebung befindet sich südlich des Planbereiches ein siebengeschossiges Punktwohnhaus als Abschluss der Wohnbebauung des Ortsteils. Der städtebaulich großzügige

Maßstab von Rahm wird jedoch durch die großen umgebenden Freiflächen des Punktwohnhauses auf diese Weise erhalten.

Im Osten der Fläche grenzt unmittelbar ein Landschaftsschutzgebiet mit den großflächigen Waldgebieten der Grindsmark (Stadt Duisburg) und Heltorfer Mark (Stadt Düsseldorf) an. Diese Bereiche sind insbesondere für die Naherholung im Duisburger Süden von Bedeutung.

### **Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1075 ist es, für den Planbereich eine der prägenden Umgebung entsprechende, gering verdichtete und hochwertige Einfamilienhausbebauung mit Mindestgrundstücksgrößen von 500 qm sicherzustellen. Gleichzeitig soll eine anderweitige Entwicklung mit Kleinstgrundstücken, wie sie in Teilen an der Angermunder Straße beginnt, wirksam eingeschränkt werden. Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft ist behutsam zu entwickeln. Diese städtebaulichen Zielsetzungen sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

### **Textliche Festsetzungen**

#### **1. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO):**

**Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt höchstens 0,3.**

Die Festsetzung der GRZ auf 0,3 hat das Ziel, eine hochwertige, großzügige Bebauung mit großem Freiraumanteil sicherzustellen. In Kombination mit der Mindestgrundstücksgröße soll eine eher innerstädtische Bauweise (Reihen- bzw. Doppelhausbebauung auf Kleinstgrundstücken) ausgeschlossen werden. Bei großen Grundstücken sind daher auch mehrere Einzelhäuser zulässig, wenn die übrigen Festsetzungen eingehalten werden. Eine Grundflächenzahl von 0,3 entspricht im wesentlichen der im Ortsteil vorgefundenen Verhältnisse und stützt den besonderen, villenartigen Bebauungscharakter des Ortsteils. Die niedrige Grundflächenzahl sichert zudem einen schonenden Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und dem Landschaftsschutzgebiet.

#### **2. Größe der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB):**

**Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt.**

Ebenso wie bei der Festsetzung der GRZ auf 0,3 entsprechen Grundstücksgrößen von 500 qm und mehr dem überwiegenden Teil der Grundstücksgrößen im Ortsteil und passen sich somit dem teilträumlichen Entwicklungskonzept an. Sie bieten darüber hinaus einer Duisburger

Bevölkerungsgruppe, den kapitalkräftigen Einwohnern, die Möglichkeit, ein geeignetes Baugrundstück mit entsprechend großem Freiraumanteil zu erwerben. Der großzügige Charakter des Bereichs wird dadurch verlässlich und auf Dauer gesichert.

### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB):**

**Es ist je angefangene 799 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.**

Durch die Zulässigkeit von einer Wohneinheit je angefangenen 799 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird das Ziel verfolgt, eine gehobene Einfamilienhausbebauung zu erreichen. Es sind auch Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten zulässig, wenn das Baugrundstück über eine Größe von mindestens 800 m<sup>2</sup> verfügt.

### **Grafische Festsetzungen:**

Auf Baugrenzen wurde verzichtet, da der Bebauungsplan keine konkreten Baugrundstücke vorgeben soll und zunächst grundsätzlich offen lässt, wie viele Baugrundstücke auf dem Gesamtareal entstehen können. Aufgrund der geringen Gesamtgröße und Lage des Plangebietes ist die Stellung der Gebäude von nachrangiger städtebaulicher Bedeutung im Vergleich zur Bauweise und Grundstücksgröße. Es existiert auch in der näheren Umgebung keine zwingend einzuhaltende Raumkante östlich der Angermunder Straße. Die Erschließung ist, soweit erforderlich, an der Südseite der Fläche durch ein einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Sie ist an dieser Stelle sinnvoll, weil sich südlich des Plangebietes auch die Zufahrt zur Tiefgarage des Punkthochhauses befindet. Zugunsten der Inlieger des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch zur Eintragung festgesetzt.

### **Abwägung**

Die hier getroffenen Festsetzungen sichern in ihrer Kombination die typische vorhandene und zu erhaltende städtebauliche Gestalt des Ortsteils. Sie sind zielführend für den Erhalt des besonderen, villenartigen, gebietsartigen Charakter des Ortsteils. Den weiteren an der Angermunder Straße in Teilen vorhandenen anderen Formen verdichteter innerstädtischer Bauweise (Punkthochhaus, Reihenhausbauung) soll beim Entwicklungsraum Inhalt geboten werden. Eine Orientierung an der originären, villenartigen Struktur im Ortsteil wird der stellenweise ungeordnet wirkenden fortschreitenden Bebauung, vor allem östlich der Angermunder Straße, vorgezogen. Eine anderweitige Bauweise mit einer höheren Bebauungsdichte und Kleinstgrundstücken ist mit dem städtebaulichen Konzept des Stadtteilgebietes unvereinbar. Durch die Festsetzungen ergeben sich Bebauungsmöglichkeiten, die die Zielsetzung der Stadt Duisburg für das Plangebiet widerspiegeln, beispielsweise sechs freistehende Einfamilienhäuser mit je 1 Wohneinheit oder 4 freistehende Häuser mit je 2 Wohneinheiten.

Zudem können durch die vorgesehene, hochwertige und großzügige Bebauung die Bauwünsche der Bevölkerungsgruppen befriedigt werden, die bislang aus Mangel an verfügbaren Baugrundstücken in andere Kommunen gezogen sind. Durch die Berücksichtigung kapitalkräftiger Haushalte wird der Erkenntnis Rechnung getragen, dass die Stadt Duisburg mit der vorliegenden Planung ein Marktsegment bedient, welches gesamtstädtisch betrachtet, unterversorgt ist. Gegen eine dichte Bebauung in Kombination mit kleineren Grundstücken spricht das bereits vorhandene, breit gefächerte Angebot in diesem Segment in der Stadt Duisburg. Letztlich kann ein Villenviertel nur bestehen, wenn ausschließlich Villen das Siedlungsbild prägen.

Die geringe Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes von ca. 3200 m<sup>2</sup> und das Ziel der Darstellung eines fließenden, schonenden Übergangs von der Bebauung in das Erholungs- und Landschaftsschutzgebiet östlich der Fläche stützen die hier vorgesehene, sich auf die unmittelbare Umgebung beziehende homogene, Bauweise.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten eine Änderung der zulässigen Nutzung. Diese Änderung der zulässigen Nutzung führt grundsätzlich zu einem Anspruch auf Ersatz des Planungsschadens. Da die Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstückes nach sieben Jahren ab deren Zulässigkeit erfolgt, bemisst sich die Höhe der Entschädigung gemäß §42 Abs.3 BauGB grundsätzlich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung ergibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind demnach jedoch nicht wertmindernd, da die durch den Bebauungsplan zulässige Nutzung hochwertiger als die zur Zeit ausgeübte Nutzung (Brachland) ist. Aus diesem Grund steht kein Entschädigungsanspruch bevor.

Die mit dem Bebauungsplan hervortretende Nutzungseinschränkung ist nach Abwägung aller Belange zumutbar, zumal der Grundstückseigentümer aller Voraussicht nach auch durch den Verkauf großer Grundstücke nach Bodenrichtwertkarte vom 31.12.2005 einen durchschnittlichen Grundstückspreis von circa 340 € / qm bei freistehender Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,3 erzielen kann. Somit hat in der Abwägung der privaten Belange nach weiterer Verdichtung und besserer wirtschaftlicher Ausnutzung der Baugrundstücke die Sicherung der städtebaulichen Ordnung Vorrang vor den Verwertungsinteressen des Eigentümers, da wie oben geschildert, auch bei der hier vorgesehenen Bebauung ein hoher Preis erzielt werden kann. Eine der Umgebung entsprechende hochwertige Bebauung und der Erhalt der städtebaulichen Wohn- und Freiraumqualität ist zudem sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse der umliegenden Bevölkerung.

### **Kosten und Rückeinnahmen**

Aufgrund der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen ist weder mit Kosten noch mit Rückeinnahmen zu rechnen.

Es entsteht durch die Planung weder ein Schaden nach § 42 BauGB (s.o.) noch nach § 39 BauGB (Vertrauensschaden). Aufwendungen wie bspw. ein Architektenhonorar, sind nicht entschädigungspflichtig, da für das Plangebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bestand, auf den der Eigentümer vertrauen konnte.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1075 – Rahm -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

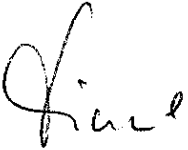
Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 06.11.2006 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 08.12.2005 bis 13.01.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 01.12.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**Linne**