

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1028 - Rahm - für einen Bereich östlich der
Bahntrasse Duisburg-Düsseldorf zwischen der Straße "Am Rahmer Bach".
und Grüner Weg bis in Höhe des Gebäudes Haus Nr. 40

Stand: Januar 2002

GRÜN0216.L01/A61/AL

I n h a l t:

1. **Allgemeines**

- 1.1 Lage des Plangebietes
- 1.2 Ziele und Zweck der Planung
- 1.3 Bestehendes Planungsrecht

2. **Vorgaben und Bindungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan

3. **Derzeit gegebene Nutzungssituation**

4. **Planungsmaßnahmen**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Stellplätze und Garagen

5. **Textliche Festsetzungen**

6. **Erschließung**

- 6.1 Verkehrliche Erschließung
- 6.2 Ver- und Entsorgung

7. **Umweltbelange/Umweltbericht**

- 7.1 Lärmimmissionen
- 7.2 Altablagerungen/Altstandorte
- 7.3 Wasserwirtschaftliche Belange
- 7.4 Kompensationsmaßnahmen
- 7.5 Zusammenfassung

8. Bodendenkmale

9. Flächenbilanz

10. Kosten

11. Bürgerbeteiligung

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1028 - Rahm - liegt im äußersten Süden der Stadt Duisburg, im Ortsteil Rahm. Er beinhaltet ein Gebiet östlich der Bahntrasse Duisburg-Düsseldorf, das neben dieser Trasse von den Straßen "Am Rahmer Bach" und "Grüner Weg" begrenzt wird. Die südliche Begrenzung bildet das Gebäude "Grüner Weg" Haus Nr. 40.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1028 sind:

- o Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der noch unbebauten Wohnbauflächen
- o Kurzfristige Bereitstellung von Bauflächen zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum
- o Bedarfsorientierter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern in bevorzugter Lage
- o Anpassung des derzeit vorhandenen Planungsrechtes an die heutigen Gegebenheiten

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1028 ist derzeit der am 10.07.1966 und mit seiner 1. Änderung in brauner Farbe am 10.07.1971 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 435 rechtsverbindlich.

Neben einer Wohnbebauung an den Straßen "Am Rahmer Bach" und "Grüner Weg" setzt dieser Plan südlich "Am Rahmer Bach" Verkehrsfläche als Teil eines Straßenzuges fest, der - von der

Angermunder Straße ausgehend - in den 60er Jahren als verkehrliche Anbindung des Ortsteils Rahm-West angedacht war, jedoch nie weiterverfolgt wurde.

Ein hinter der straßenseitig festgesetzten Baufläche am Grünen Weg bis zur Bahntrasse verbleibender Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1028 werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 435 in diesem Bereich aufgehoben.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan ist der entsprechende Bereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Da die im Bebauungsplan vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Darstellung entsprechen - auch die festzusetzende Lärmschutzwand ist im Flächennutzungsplan als "ISW (Immissions-schutzwand bzw -wand)" dargestellt -, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren nicht erforderlich.

3. Derzeit gegebene Nutzungssituation

Der Planbereich wird derzeit geprägt durch eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung an der Straße "Am Rahmer Bach".

Im Hintergelände sind der Wohnbebauung zugeordnete Hausgärten sowie der Parkplatz für die im Gebäude "Am Rahmer Bach" 88 vorhandenen Gaststätte vorhanden.

Weitere noch unbebaute Flächen westlich "Grüner Weg" sind eingegrünt; teilweise sind sie mit Bäumen bestanden. Im südlichen Bereich des "Grünen Weges" ist zwischen der Straße und Bahnstrecke Wohnbebauung vorhanden.

4. Planungsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich in Verbindung mit der Aufhebung noch bestehender überholter, aus den 60er und 70er Jahren stammender planungsrechtlicher Vorschriften soll innerhalb des Plangebietes in Anpassung an die vorhandene Bebauung mittels entsprechender planungsrechtlicher Festsetzungen ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen.

Dabei werden die bereits vorhandenen Gebäude planungsrechtlich festgesetzt.

Da die unmittelbare Umgebung an der Straße "Am Rahmer Bach" durch ein- und zweigeschossige Bauweise geprägt ist, bietet es sich an, im Hinblick auf die weitere städtebauliche Entwicklung hier straßenseitig eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festzusetzen.

Die im südlichen Planbereich "Am Grünen Weg" bereits vorhandene Wohnbebauung wird entsprechend ihres Bestandes als zweigeschossig, in offener Bauweise bebaubares WA-Gebiet, ausgewiesen.

Aus der dazwischen liegenden vom "Grünen Weg" aus zu erschließenden noch unbebauten Fläche sowie auf einer Teilfläche nördlich des Gebäudes Grüner Weg Haus Nr. 24 wird in Anpassung an die hier schon vorhandene Bebauung eine Einfamilienhausbebauung, in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut, festgesetzt.

Mit dieser Bereitstellung von Bauflächen wird sowohl dem gesteigerten Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in bevorzugter Wohnlage entsprochen, als auch mittels aktueller planungsrechtlicher Festsetzungen eine der zwischenzeitlich sich ergebenden Situation angepasste sinnvolle städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses südlichen Randbereichs Duisburgs gewährleistet.

Im Hinblick auf die spätere Realisierung wird im Interesse individueller Gliederungsmöglichkeiten dabei hier bewusst auf die Festsetzung einer Geschossanzahl verzichtet und durch textliche Festsetzung von max. Firsthöhe sowie der max. Höhe der Haupttraufe eine unvertretbare höhenmäßige Entwicklung in diesem neu zu bebauenden Gebiet verhindert und in Verbindung mit der ebenfalls textlich festgesetzten Zulässigkeit von max. 2 WE pro Wohngebäude das Entstehen eines Einfamilienhausgebietes gewährleistet.

Als Dachform sind für das gesamte Plangebiet Satteldächer (SD) vorgeschrieben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient ausschließlich dem Wohnen und wird unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Bahntrasse als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das WA-Gebiet an der Straße "Am Rahmer Bach" und für den Bereich der schon vorhandenen Bebauung am Grünen Weg wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

Die noch unbebaute Fläche am Grünen Weg wird durch entsprechende höhenbezogene textliche Festsetzungen auf das Format eines Einfamilienhausgebietes gebracht (siehe dazu auch Punkt 4. dieser Begründung). Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Plangebiet 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Dieses vorgegebene Maß der baulichen Nutzung lässt eine aufgelockerte bis verträglich verdichtete Bebauung zu, wobei einerseits die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden; andererseits aber auch auf die Belange des "sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden" Rücksicht genommen wird.

4.3 Stellplätze und Garagen

Es wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. auf den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen sind. Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes zusätzliche Garagen festgesetzt, um ggf. auf Wunsch der zukünftigen Anwohner mehr als 1 Stellplatz/WE zur Verfügung stellen zu können.

5. Textliche Festsetzungen

Um den Anspruch eines städtebaulich ausgewogenen Wohnquartiers hinsichtlich

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise
- einer sinnvollen Berücksichtigung der umliegenden Struktur
- einer hochwertigen angemessenen architektonischen Baugestaltung

gerecht zu werden, wurden im Bebauungsplan zusätzliche textliche Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften hinsichtlich

- der Zulässigkeit von nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude in Teilbereichen
- der Festsetzung von Firsthöhe und Höhe der Haupttraufe in Teilbereichen
- der einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern
- der Anordnung von Stellplätzen und Garagen und
- passiver Lärmschutzvorkehrungen

getroffen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes für den motorisierten Individualverkehr ist über die Straßen "Am Rahmer Bach" und "Grüner Weg" sowie einem Teilstück des alten Grünen Weges gewährleistet. Der alte Grüne Weg ist für den Kfz-Verkehr bis in Höhe der geplanten Neubebauung nördlich des Gebäudes Haus Nr. 24 ausgebaut.

Der weitere Anschluss zur Straße Am Rahmer Bach wird nur als Fuß- und Radweg ausgebildet, den aber auch die Müllabfuhr sowie Rettungsfahrzeuge befahren können.

Die innere Erschließung ist im Rahmen eines separaten Erschließungsvertrages zu regeln.

Mit der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung des Neubaugebietes ist die Anbindung sowohl an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz (Angermunder Straße) als auch über die in der Nähe liegende Anschlussstelle Duisburg-Rahm der BAB A 524 an das Bundesfernstraßennetz gegeben.

Aufgrund der vorgesehenen optimalen, das vorhandene und auch das zukünftige Wohnen nicht unvertretbar beeinträchtigenden Anbindung des Neubaugebietes über den Grünen Weg wird im Rahmen der gebotenen Abwägung auf eine zweite befahrbare Anbindung über den alten Grünen Weg verzichtet; dieser soll - wie vorab beschrieben - der Öffentlichkeit nur als Fuß- und Radweg dienen.

Die verkehrliche Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist als hervorragend anzusehen.

Zwei Buslinien haben in der Straße "Am Rahmer Bach" ihre Endhaltepunkte. Diese Linien bieten eine Verbindung einerseits mit

den Stadtteilen des Duisburger Südens; andererseits auch mit dem Norden Düsseldorfs.

Die direkte Anbindung des Plangebietes über einen Fußweg zum S-Bahn-Haltepunkt DU-Rahm bedingt eine optimale Verknüpfung mit der Stadtmitte und damit auch an das überörtliche Schienennetz.

6.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Huckingen.

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Planbereiches wird durch Anschluss an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz in den Straßen "Am Rahmer Bach" und "Grüner Weg" sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser sowie das auf den öffentlichen Straßenflächen sowie den privaten Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die Kanalisation abgeführt.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der übrigen Flächen des Bebauungsplanes ist gemäß § 51 a Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Für den Bereich der Neubebauung wird es erforderlich, dass die Entwässerung nur über eine Rigolenversickerung erfolgt. Eine Entsorgung dieses Niederschlagswassers über Versickerungsschächte auf den Grundstücken ist aufgrund der Gegebenheiten nicht möglich (siehe dazu Punkt 7.3 dieser Begründung). Auch bei den übrigen Flächen ist eine Entsorgung über Versickerungsschächte nicht möglich.

7. Umweltbelange/Umweltbericht

7.1 Lärmimmissionen

Für die geplante Neubebauung im Bereich Grüner Weg/Am Rahmer Bach war die Erstellung einer "Schalltechnischen Untersuchung" erforderlich, in deren Rahmen zu prüfen war, ob die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, eingehalten werden.

Die Immissionsberechnung erfolgte für 19 Immissinsorte an den Fassaden der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der Schienenlärmimmissionen der Bahnstrecke Duisburg-Düsseldorf.

Nach den Berechnungsergebnissen liegen insbesondere im Nahbereich der Bahnstrecke Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für das WA-Gebiets tags um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 20 dB(A) vor.

Im Bereich der Eisenbahnstrecke Duisburg-Düsseldorf ist daher als aktive Lärmschutzmaßnahme die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 3,0 m über SO (Schienenoberkante) festgesetzt; dies entspricht einer Höhe von ca. 3,5 m über Gelände.

Durch die Lärmschutzwand, die gemäß dem Stand der Technik hoch absorbierend auszuführen ist, ergeben sich keine Pegelerhöhungen auf Grund von Reflexionen für die an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauungen.

Durch diese Maßnahme lassen sich insbesondere für die Freibereiche deutliche Minderungen um bis zu 13 dB(A) erzielen.

Als passive Schallschutzvorkehrungen für die neu zu bebauenden WA-Gebiete wird es erforderlich, für alle Außenbauteile ein resul-

tierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB(A) und für die im Bebauungsplan blau gekennzeichneten Gebäudefronten ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB(A) zu erreichen (siehe dazu auch die textlichen Festsetzungen).

Die "Schalltechnische Untersuchung" gehört zu dem Bebauungsplan Nr. 1028 - Rahm - und kann entsprechend mit eingesehen werden.

7.2 Altablagerungen/Altstandorte

Das neu zu bebauende Grundstück wird zurzeit u. a. als Gartenland genutzt. Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten i. M. 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 i. M. 1 : 5.000) der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das oben genannte Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altstandorte.

Einzelne Flächen im östlichen Planbereich waren ehemals mit Wohnbebauung bebaut. Rammkernsondierungen im Rahmen einer Ersterkundung (Büro für Bodentechnik Michael Clements, Düsseldorf) ließen teilweise noch im Untergrund verbliebene Fundamentreste und verfüllte Keller erkennen. Die Ansprache der Auffüllungen ergab einen dominierenden Anteil aus umgelagertem Mutterboden, Sanden und in geringerem Umfang Aschen und Schlacken. Die Mächtigkeit lag maximal bei 2,8 m (Fundamenttiefe). Die Analysen der Auffüllungsmaterialien ergaben leicht erhöhte PAK-Konzentrationen von maximal 22 mg/kg. Der erhöhte PAK-Wert dürfte auf den Aschenanteil zurückzuführen sein. Die PAK-Konzentration im Eluat ist jedoch unauffällig, so dass von keiner Gefährdung für das Grundwasser ausgegangen werden kann.

Im Nachgang durchgeführte Untersuchungen der oberflächennahen Bodenschichten durch das Büro für Bodentechnik Michael Clements, Düsseldorf, aus dem Bereich der geplanten Bebauung zeigten keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung. Jedoch war aufgrund des teilweise geringmächtigen (oder fehlenden) Oberbodens und/oder des Auftretens von Auffüllungsmaterialien eine vorschriftsmäßige Beprobung nicht immer möglich. Damit ergibt sich für Teilbereiche die Notwendigkeit, dass Boden im Bereich der geplanten Häuser neu aufgebracht werden muss.

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse sind folgende Auflagen zu beachten:

- o Die Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der Umfang der gutachterlichen Begleitung ist im Vorfeld mit der Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde (31-6), abzustimmen.
- o Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen unaufgefordert vorzulegen.
- o Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- o Im Bereich der zukünftig nicht versiegelten Flächen bzw. in den zukünftigen Gärten, die im Bereich der Auffüllung liegen, ist durch das Aufbringen von unbelastetem Boden zu gewährleisten, dass über den ggf. anstehenden Auffüllungen eine Mächtigkeit von unbelastetem Boden von mindestens 10 cm (nicht versiegelte Freiflächen) bzw. 60 cm (Gärten) gewährleistet ist.

7.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserwerke Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Am nördlichen Rande des Bebauungsplangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Rahmer Bach, das für das gesamte Einzugsgebiet die Vorflut übernimmt. Der Abstand vom Bebauungsplangebiet zum Vorfluter beträgt an der geringsten Stelle ca. 40 m.

Nach vorliegenden Erkenntnissen liegt der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel im Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen bei ca. 32,02 m ü. NN. Die Geländehöhe beträgt ca. 34,70 m ü. NN, so dass mit einem Anstieg des Grundwassers bis auf ca. 2,68 m unter Geländeoberkante gerechnet werden muss.

Bedingt durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung für die o. a. Wasserwerke unbedingt zu beachten und einzuhalten. Danach ergeben sich für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder Schmutzwasser hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs solcher Anlagen erhöhte Sicherheitsanforderungen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers über Sickerschächte auf den Grundstücken ist kritisch zu bewerten, da die vom Dach abgeschwemmten Staub- und Schmutzpartikel direkt in die tiefer liegenden Bodenschichten befördert werden.

Zusätzlich ist zu erwarten, dass die technischen Vorschriften zur Niederschlagswasserversickerung (**1 m Abstand zwischen Sickerschachtsohle und Grundwasser**) im Bebauungsplangebiet nicht eingehalten werden können. Daher ist die Versickerung auf privaten Grundstücken nur über Rigolen sicherzustellen. Eine Versickerung von Straßenabwasser ist aufgrund der Wasserschutzgebietsbestimmungen nicht zulässig.

7.4 Kompensationsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1028 - Rahm - wird der seit dem Jahre 1966 rechtsverbindliche und 1971 geänderte Bebauungsplan Nr. 435, dessen Festsetzungen nie umgesetzt wurden, in wesentlichen Teilen aufgehoben. Daher gilt § 1 a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB), nach dem für die vorgesehene Bebauung kein Ausgleich nach dem Landschaftsgesetz (§ 4 LG NW i. V. m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz) mehr erforderlich ist, sofern das neu geplante Vorhaben dem Umfang und der Eingriffserheblichkeit der ursprünglich genehmigten Bebauung entspricht bzw. darunter liegt.

In einem erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan wurden Art und Umfang des Eingriffs nach dem neuen Bebauungsplan errechnet und der Eingriffserheblichkeit des noch verbindlichen Bebauungsplanes gegenübergestellt. Dabei ergab sich ein erhöhter Eingriff und daher ein höherer Kompensationsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1028 gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 435.

In Anwendung des vorgenannten § 1 a BauGB ist daher für den Bebauungsplan Nr. 1028 - Rahm - noch ein Ausgleich in Höhe der Differenz der beiden Kompensationsbedarfe erforderlich.

Der somit zu erbringende Ersatz erfolgt auf der unmittelbar an den Planbereich nördlich angrenzenden Parkplatzfläche, die größtenteils entsiegelt und zu einer strukturreichen Grünanlage entwickelt wird.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan gehört zu dem Bebauungsplan Nr. 1028 - Rahm - und kann entsprechend eingesehen werden.

7.5 Zusammenfassung

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit den angedachten Vorhaben ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes nicht erforderlich, da eine dieser vergleichbare Prüfung stattgefunden hat, deren Ergebnis unter den Punkten 7.1 - 7.4 dieser Begründung dokumentiert ist.

8. Bodendenkmale

Es werden keine Bodendenkmale betroffen.

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

9. Flächenbilanz

Wohngebiet	ca. 2,26 ha
Verkehrerschließung	<u>ca. 0,24 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 2,50 ha

10. Kosten

Der Stadt Duisburg entstehen durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

Die entstehenden Planungs- und Investitionskosten - u. a. sämtliche Kosten für gutachterliche Aussagen, Bereitstellung von erforderlichen Unterlagen zum Planverfahren, Übernahme der anfallenden Erschließung - werden durch den Investor und gleichzeitigen Eigentümer des Hauptbereiches der neu zu bebauenden Flächen getragen.

11. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zugleich als Unterrichtung der Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) fand im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd am 05. April 2001 statt; eine Niederschrift dazu wurde angefertigt.

Neben Anregungen, die während der Veranstaltung in mündlicher und schriftlicher Form vorgebracht wurden, wurden zusätzliche schriftliche Anregungen nach der Bürgerbeteiligung noch eingereicht.

Obwohl zu der Mehrzahl der Anregungen bereits während der Bürgerbeteiligung Stellung genommen werden konnte, bedurfte es zu den nachfolgend aufgeführten kurz zusammengefassten wesentlichen Punkten noch einer Überprüfung (die nachträglich eingegangenen Anregungen sind - soweit die angesprochenen Fragen nicht schon im Rahmen der Veranstaltung beantwortet werden konnten- darin mit enthalten):

1. Die bauliche Verdichtung müsse durch eine Reduzierung der Anzahl der Gebäude gemindert werden.
2. Die zweigeschossig geplante Ausweisung der Bebauung an der Straße "Am Rahmer Bach" müsse auf ein Geschoss reduziert werden.

3. Ausbau der Bushaltestelle und Errichtung eines öffentlichen "Park & Ride"-Platzes im Bereich des heutigen Parkplatzes.
4. Aussagen hinsichtlich möglicher Lärmauswirkungen durch die Lärmschutzwand auf Rahm-West.
5. Einbeziehung des jetzigen Parkplatzes an der Straße "Am Rahmer Bach" in das Planverfahren.
6. Im Planbereich werde eine enorme Steigerung des Parkraumdrucks befürchtet.
7. Der Planbereich sei zwecks Aufhebung der hier noch festgesetzten ehemals geplanten "Heltorfer Straße" in östlicher Richtung zu erweitern.
8. Für die Einfamilienhausbebauung sei jeweils eine Mindestgrundstücksfläche von 500 qm festzusetzen.
9. Die notwendigen Busbuchten sollten aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen - nach Abriss des Gebäudes - im Bereich des heutigen "Haus Kornwebel" errichtet werden.
10. In Verlängerung des Dorfplatzes in Rahm-West müsse auch östlich der Bahn ein Dorfplatz angelegt werden.
11. Die Erstellung eines Parkplatz-Bedarfsplanes sowie die Ausweisung zusätzlicher Parkflächen werde beantragt.
12. Die Ausweisung eines Streifens für eine Bürgersteignutzung rechts der Straße "Am Rahmer Bach" mit entsprechender Verlegung der Baufluchtlinien werde beantragt.
13. Die Festlegung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit werde gefordert.

14. Die Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet solle nicht vom Grünen Weg, sondern von der Straße "Am Rahmer Bach" aus über den alten "Grünen Weg" neben der Bahnstrecke erfolgen.
15. Die Lärmschutzwand müsse auch in südlicher Richtung weitergeführt werden.
16. Das Gebäude "Haus Kornwebel" müsse als alte Bausubstanz erhalten und in die neue Planung mit einbezogen werden.
17. Die Zufahrt für das neue Wohngebiet solle von der Straße "Am Rahmer Bach" in Höhe der derzeit geplanten Tiefgaragenzufahrt aus erfolgen.

S t e l l u n g n a h m e :

Zu 1.

Den Anregungen hinsichtlich der Reduzierung der baulichen Verdichtung im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung soll durch Aufgabe der Hausreihen und der Beschränkung der baulichen Nutzung auf Einzel- und Doppelhäuser entsprochen werden.

Zu 2.

Selbst wenn nach Überprüfung neben dem Gebäude "Haus Kornwebel" und dem im Eckbereich der Straßen "Am Rahmer Bach" und "Grüner Weg" befindlichen Gebäude "Am Rahmer Bach 98", die 2-geschossig errichtet wurden, die übrigen Gebäude im Planbereich und in den nördlich sowie östlich angrenzenden Randbereichen bauordnungsrechtlich einer 1-geschossigen Bebauung entsprechen, entsteht bei etlichen aufgrund der Dachneigungen der optische Eindruck von "Zweigeschossern".

Unabhängig davon soll jedoch aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur optischen Fassung der nördlich angrenzenden bisherigen Parkplatzfläche die bisher vorgesehene zweigeschossig ausgewiesene Wohnbebauung nach wie vor beibehalten bleiben.

Zu 3.

Auch nach erneuter Überprüfung soll der Anregung hinsichtlich der Einrichtung eines öffentlichen Park & Ride-Platzes auf dem jetzigen Parkplatz von "Haus Kornwebel" nicht gefolgt werden, da

- die Fläche sich im privaten Eigentum befand und sich nach wie vor befindet,
- damit der Wunsch einer Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern nach Ausbau des Grünzuges in ansprechender Breite längs des Rahmer Baches nur bedingt gefolgt werden könnte,
- in diesem Bereich die von der Mehrheit der Bürger geforderten zusätzlichen Stellplätze für die geplante Neubebauung zumindest teilweise neben einem Grünausbau mit unterzubringen sind und
- letztendlich westlich der Bahnstrecke, in Rahm-West ein Park & Ride-Platz bereits vorhanden ist.

Der Ausbau der Bushaltestelle erfolgt in enger Abstimmung mit der DVG.

Zu 4.

Für das Bauvorhaben Grüner Weg/Am Rahmer Bach im Ortsteil Duisburg-Rahm wurde eine "Schalltechnische Untersuchung" durchgeführt. Nach diesem Lärmgutachten ist die längs der Bahnlinie festzusetzende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über SO (Schienenoberkante) gemäß dem Stand der Technik hochabsorbierend auszuführen, so dass unter der Maßgabe sich weder für die westlich der Bahnlinie gelegene Wohnhausbebauung noch für die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung relevante Schallpegelerhöhungen auf Grund von Reflexionen an der geplanten Lärmschutzwand ergeben.

Zu 5.

Wie im Rahmen der Bürgerbeteiligung ausgeführt, war die Form der Einbeziehung der Parkplatzfläche an der Straße "Am Rahmer Bach" noch abschließend abgeklärt worden.

Nach nochmaliger Überprüfung der Sachlage mit dem Investor soll für die zukünftige Nutzung und Gestaltung dieser Fläche ein städtebaulicher Vertrag, der alle Fragen regeln wird, geschlossen werden.

Zu 6.

Mit der Reduzierung der Anzahl der Einfamilienhäuser durch Aufgabe der bisher geplanten Hausreihen, der Festsetzung zusätzlicher Stellplätze und Garagen innerhalb des Neubaugebietes sowie durch das Anlegen von öffentlichen Stellplätzen innerhalb des Neubaugebietes wird ausreichend Parkraum geschaffen, so dass eine Steigerung des Parkraumdrucks durch die Neubebauung nicht zu erwarten ist.

Zu 7.

Ausgehend vom Eckbereich Angermunder Straße/Am Rahmer Bach war zu Beginn der 60er Jahre der Ausbau einer Erschließungsstraße für den Ortsteil Rahm-West angedacht, deren Trasse im Bebauungsplan Nr. 435 vom 10.07.1966 planungsrechtlich festgesetzt wurde.

Diese festgesetzte Straße wurde in einem wesentlichen östlichen Teilabschnitt durch entsprechende Festsetzungen des seit dem 01.10.1985 hier rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 783 - Rahm - aufgehoben. Ein weiterer westlicher Abschnitt wird durch den Bebauungsplan Nr. 1028 - Rahm - aufgehoben, so dass lediglich ein minimales Reststück der Straßentrasse als Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 435 verbleibt.

Da in diesem Bereich die städtebauliche Entwicklung mit der Errichtung von Einfamilienhäusern in geordneter Form nahezu abgeschlossen ist, ist die Notwendigkeit der städtebaulichen Ordnung durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht gegeben; eine Einbeziehung dieses ge-

ordneten Bereiches in den Bebauungsplan Nr. 1028 wird somit nicht erforderlich.

Zu 8.

Mit der Aufgabe der Hausreihen und der ausschließlichen Zulassung lediglich von Einzel- und Doppelhäusern sind je nach Lage Grundstücksgrößen von ca. 250 qm bis 450 qm vorgesehen.

Mit diesen Grundstücksgrößen wird die hier städtebaulich gewünschte aufgelockerte Einfamilienhausbebauung auf jeden Fall gewährleistet, so dass der angeregten Festsetzung von Grundstücks-Mindestgrößen von 500 qm - letztendlich auch aus Gründen der zukünftigen Vermarktung - nicht gefolgt werden soll.

Zu 9.

Bei der für die Busbucht vorgeschlagenen Fläche im Bereich "Haus Kornweibel" handelt es sich um Bauland, das aufgrund des gegebenen Planungsrechtes nach Abbruch bestehender Gebäude schon jetzt sofort neu bebaut werden kann.

Unabhängig vom Kaufpreis des als öffentliche Verkehrsfläche zu nutzenden Baulandes wäre es auch aus städtebaulichen Gründen nicht nachvollziehbar, warum die Busbucht bei ausreichendem Freiraum auf dem bisherigen Parkplatz an der Straße "Am Rahmer Bach" nicht auch hier eingerichtet würde, zumal die verkehrlicher Sicherheit in diesem Bereich gewährleistet wird.

Zu 10.

Die angeregte Anlage eines Dorfplatzes in Verlängerung des Dorfplatzes in Rahm-West ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Unabhängig davon ob überhaupt und wenn ja, wo dieser Dorfplatz ausgebaut werden sollte oder könnte, ist aufgrund der während der Bürgerbeteiligung vielfach vorgetragenen Wünschen nach Begrünung und Bepflanzung des Bachlaufes sowie nach zusätzlichen Parkplätzen für

die Wohnbebauung ein Dorfplatz auf dem Parkplatz an der Straße "Am Rahmer Bach" nicht realistisch.

Zu 11.

Unter einem "Parkplatz-Bedarfsplan" ist zu verstehen, dass einerseits private Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen und andererseits Parkplätze im öffentlichen Straßenraum anzulegen sind. Diese Vorgaben werden im Bebauungsplan Nr. 1028 erfüllt. Darüber hinaus werden zusätzliche Stellplätze für die Neubebauung vorgesehen. Somit wird den Anregungen entsprochen.

Zu 12.

Wie im Rahmen der Bürgerbeteiligung bereits dargelegt, steht ein Ausbau der Straße "Am Rahmer Bach" nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1028 und kann demnach auch nicht in dessen Rahmen behandelt werden. Ohnehin wäre zu prüfen, ob dies wirklich der Wunsch aller Bürgerinnen und Bürger wäre, ob dies aufgrund der gegebenen Örtlichkeit überhaupt überall möglich wäre und welche derzeit noch nicht absehbare weitere Probleme dies mit sich bringen könnte. Die ggf. erforderliche Verlegung von Baufluchtlinien für diesen Zweck würde möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die derzeitigen Gegebenheiten und entsprechende Änderungen der die Straße festsetzenden Bebauungspläne zur Folge haben.

Zu 13.

Nach der Satzung der Stadt Duisburg ist pro Wohneinheit (WE) ein Stellplatz zu fordern. Auch gemäß Verwaltungsverordnung zur Bauordnung Nordrhein-Westfalen, A 1.1, Anlage zur Nr. 51.11 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - ist 1 Stellplatz je WE erforderlich.

Unabhängig davon sind besondere örtliche oder aber strukturelle Gegebenheiten, die ggf. die Notwendigkeit erkennen ließen, hier 2 Stellplätze je WE einzufordern, nicht erkennbar.

Zu 14.

Die Straße "Grüner Weg" ist bereits schon so als Verkehrsfläche ausgebaut, dass die Erschließung des Einfamilienhausgebietes darüber problemlos abgewickelt werden kann, ohne die Altanlieger in unzumutbarer Weise zu beeinträchtigen. Da die angeregte Anbindung über den "alten" Grünen Weg dazu keine Alternative sein kann, die Vorteile gegenüber der gewählten Erschließungsform aufzeigen würde, soll die geplante Anbindung des Baugebietes in der bisherigen Form auch weiterhin so vorgesehen bleiben.

Zu 15.

Eine Weiterführung der Lärmschutzwand über das die Schutzwirkung für die Neubebauung gewährleistende Maß hinaus, ist weder Angelegenheit des Investors noch der Stadt. Sofern sich die südlich gelegenen Grundstückseigentümer nicht auf eine gemeinsame Finanzierung der Anlage einigen können, ist abzuwarten, ob und wann die Bahn bei wesentlichen Änderungen der Gleistrasse die Finanzierung der Lärmschutzwand übernehmen muss.

Wie bereits zu Punkt 4. ausgeführt, wird sich für die angrenzende Wohnbebauung keine relevante Schallpegelerhöhung auf Grund von Reflexionen an der Lärmschutzwand ergeben.

Zu 16.

Das Gebäude "Haus Kornweibel" kann aufgrund des derzeit bestehenden Planungsrechtes jederzeit beseitigt und hier eine Neubebauung errichtet werden. Das vorhandene Haus ist in keinem Teil durch den Denkmalschutz betroffen, so dass es letztendlich ausschließlich im Interesse des Grundstückseigentümers liegt, ob er es erhält oder hier eine Neubebauung in seinem Sinne errichtet.

Vorgaben für eine Erhaltung und Einbeziehung in die neue Planung sind somit nicht möglich.

Zu 17.

Wie zu Punkt 14 bereits ausgeführt, wurde mit der vorgesehenen Anbindung des Einfamilienhausgebietes eine optimale Erschließung gewählt.

Die vorgeschlagene Alternative von der Straße "Am Rahmer Bach" aus lässt keinen Vorteil erkennen und könnte unter Umständen die städtebauliche Konzeption mit einer aufgelockerten, der vorhandenen Bebauung angepassten Einfamilienhausbebauung durch ggf. erforderlichen Neubebauung in Frage stellen.

Die bisher vorgesehene Erschließung soll daher beibehalten bleiben.

Diese Begründung ist Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1028 – Rahm -.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbe-
gründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 13.05.2002 vom Rat
der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 29.10.2001 – 03.12.2001 einschließlich
öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 17.06.2002



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag


Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor