

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 970 - Bergheim -

**für den Bereich zwischen der südlichen Grenze der Grenze der Grundstücke
Auf dem Wiel 42 - 58a, der Straße 'Am Schürenhof' und der Straße 'Zum Balger
Bruch'**

Einleitung

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung erstreckt sich auf das Baugebiet südlich der Grundstücke Auf dem Wiel 42 - 58a bis zur Planstraße B (Zum Balger Bruch).

Der Bebauungsplan Nr. 970 - Bergheim - ist seit dem 19.01.1998 rechtskräftig. In der Zwischenzeit ist auf dieser Grundlage durch den Erschließungs- und Bauträger eine Vielzahl von Einfamilienhäusern in unterschiedlicher Bauweise realisiert worden.

Zum Ende der Baumaßnahmen zeigt sich, dass die offene Bauweise in Form von Doppelhäusern stärker nachgefragt wird als Reihenhäuser. Um dieser erhöhten Nachfrage Rechnung zu tragen, soll der o.g. Bereich mit dem Ziel 'Festsetzung von 'Doppelhäusern' geändert werden.

Die Grundzüge der Planung werden von dieser Änderung nicht berührt. Somit ist es möglich, ein vereinfachtes Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Die 1. vereinfachte Änderung ist - wie der Bebauungsplan Nr. 970 - aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich eine Wohnbaufläche darstellt. Andere Planungsvorgaben wie Fachplanungen werden durch die vereinfachte Änderung nicht betroffen.

Planungsmaßnahmen

Bebauung

Die bisherige Festsetzung von zwei Reihenhausezeilen (Block 2 und 3) wird aufgegeben. Stattdessen soll eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt werden. Damit werden auch die städtebaulichen und funktionalen Nachteile der Reihenhausebebauung infolge der Doppelerschließung vermieden und zugunsten einer offeneren Struktur mehr Vielfalt ermöglicht.

Alle sonstigen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude, Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Trauf- und Firsthöhen gelten weiterhin und werden durch die vereinfachte Änderung nicht betroffen.

Verkehrsflächen

Die angrenzenden Planstraßen A (Am Schürenhof) und B (Zum Balger Bruch) bleiben mit Ausnahme des Wegfalls der Ausbuchtung Planstraße B in Höhe der zentralen privaten Grünfläche unverändert.

Die Erschließung der Baugrundstücke geschieht über nichtöffentliche Wegeflächen, die als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt und zugeordnet werden. Sie befinden sich im Gemeinschaftseigentum der jeweiligen Anlieger.

In den neuen Baugebieten wird jeder Wohneinheit ein Stellplatz zugerechnet. Im Bereich der Garagen- bzw. Carportzufahrt kann jeweils ein zweiter Stellplatz angelegt werden.

Kompensation

Durch die veränderte Struktur der Baukörper und Erschließungsflächen ist keine Neuberechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, da lediglich Verschiebungen innerhalb des Baugebietes stattfinden.

Diese Begründung gehört zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 970 - Bergheim -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 23.09.1999



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag


Lotte
Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 06.09.1999 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 23.09.1999



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag


Lotte
Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor