

Stadtrat der Gemeinde Baerl

Regierungspräsidium Düsseldorf

09.10.91 12:02 (Dwi 756)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 756 - Baerl - für einen Bereich zwischen  
Geststraße, Kreuzstraße, Buchenstraße, Baerler Busch und Her-  
mann-Löns-Straße

1. Einleitung

2. Ziele der Planung

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

3.3 Fachpläne

3.3.1 Schulentwicklungsplan

3.3.2 Kindergartenbedarfsplan

3.3.3 Kinderspielplatzbedarfsplan

4. Bürgerbeteiligung

5. Planungsmaßnahmen

5.1 Bebauung

5.1.1 Wohngebiete

5.1.2 Dorfgebiet

5.1.3 Bergbauliche Einwirkungen

5.1.4 Baudenkmäler

5.2 Verkehr

5.2.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

5.2.2 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

5.3 Freiflächen

5.3.1 Öffentliche Grünflächen und Sportanlagen

5.3.2 Kinderspielplatz

5.3.3 Obstwiesen

5.3.4 Private Grünflächen

5.4 Erhaltung des Baumbestandes

5.4.1 Baumschutzsatzung

5.4.2 Ersatzpflanzungen

5.4.3 Sicherheitsabstand zwischen Waldrand und Bebauung

5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Energieversorgung

5.6.2 Abwasser, Wasserwirtschaft

5.6.3 Hausmüllentsorgung

6. Alternativen

7. Sozialplan
8. Altablagerungen/Altstandorte
9. Immissionen
  - 9.1 Schadstoffimmissionen
  - 9.2 Lärmimmissionen
10. Kosten und Rückeinnahmen
11. Bodenordnende Maßnahmen

## 1. Einleitung

Das Plangebiet mit einer Fläche von 24 ha liegt im Ortsteil Baerl. Im Westen wird es durch das Landschaftsschutzgebiet Baerler Busch mit einem Gleiskörper der Kreisbahn begrenzt, im Osten durch die Geststraße. Im Norden und Süden schließen sich über die Hermann-Löns-Straße bzw. die Buchenstraße ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche an.

Das Plangebiet wird von ausgebauten Straßen tangiert und größtenteils bereits erschlossen. Die Bebauung entlang dieser Straßen besteht vorwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Zudem befinden sich hier zwei Hofstellen. Die unmittelbar am Baerler Busch gelegene Hofstelle wird nur für Wohnzwecke genutzt. Die Hofstelle an der Geststraße dient einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Der unbebaute Innenbereich mit einer Fläche von ca. 5,5 ha gliedert sich in:

- 3 große Obstwiesenkomplexe,
- private Gärten, zum Teil mit Obstbaumbestand und
- Wiesen und Brachflächen ohne Baumbestand.

Die Obstwiesen weisen einen gesunden Baumbestand auf, der sich aus gemischten Beständen zusammensetzt. Teilbestände werden noch regelmäßig gepflegt. Die älteren Bestände und vor allem die abgestorbenen Bäume werden von den meisten der festgestellten Vogelarten aufgesucht. Die südlich gelegene Obstwiese besitzt flächendeckende Distel- und Brennessel-fluren.

Die Obstbaumbestände in den privaten Gärten unterliegen einer intensiveren Pflege als die der vorgenannten Obstwiesen.

Die extensiv genutzten Wiesen und Brachflächen, die ebenfalls Brennessel-fluren aufweisen, haben einen hohen ökologischen Wert durch das vielfältige Angebot an Nahrung und Lebensraum für Tiere, insbesondere für zahlreiche Vogel- und Insektenarten.

## 2. Ziele der Planung

Ziele dieses Bebauungsplanes sind:

- die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Schaffung von qualitativ gutem Wohnraum, der der großen Nachfrage nach Eigenheimen und zugleich dem dörflichen Charakter Baerls Rechnung tragen soll,
- die Festsetzung von Maßnahmen zur Gestaltung und Sicherung der Freiflächen, insbesondere zum Teilerhalt der vorhandenen Obstwiesen und
- die Stärkung der vorhandenen Infrastruktur.

## 3. Vorgaben und Bindungen

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 756 - Baerl - ist im Grundsatz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Teilbereiche am Baerler Busch sind als Wald, Fläche für Bahnanlagen und Grünfläche dargestellt.

Mit Ausnahme einer ca. 5.000 qm großen Fläche auf der Geststraße, auf der ein nutzungsbeschränktes Dorfgebiet festgesetzt werden soll, folgt der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Damit ist er gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Wegen der geplanten Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Dorfgebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Sie wird zusammen mit dem weiteren Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

### 3.2 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Im Plangebiet sind keine Maßnahmen vorgesehen, die entwicklungsplanerischen Zielen und Vorgaben entgegenstehen.

Die Schaffung von attraktiven Wohngebieten, die Maßnahmen zur Freiraumgestaltung und der Schutz des Waldes entsprechen den räumlichen Zielen der Stadtentwicklung. Darin ist der nicht bebaute Innenbereich als Reservefläche für den Wohnungsbau ausgewiesen.

### 3. 3 Fachpläne

#### 3.3.1 Schulentwicklungsplan

Nach den Bedarfszahlen des Schulentwicklungsplanes sind durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs keine zusätzlichen schulischen Einrichtungen erforderlich. Der im Schulentwicklungsplan vorgesehene Neubau einer zweizügigen Grundschule an der Waldstraße ist inzwischen fertiggestellt.

#### 3.3.2 Kindergartenbedarfsplan

Nach dem Kindergartenbedarfsplan besteht für Baerl zur Zeit kein Bedarf an einem weiteren Kindergarten.

#### 3.3.3 Kinderspielplatzbedarfsplan

Das Plangebiet ist dem Spielbereich 404 - Baerl - zugeordnet (Kinderspielplatzbedarfsplan vom 26.03.1979 - DS 5862).

In diesem Spielbereich besteht ein bislang nicht gedeckter Bedarf von 5.000 qm. Die Bevölkerungsprognose 1995 nennt einen Zuwachs der 6 - 14-jährigen von max. 15 %.

Zur Deckung des Bedarfs ist im Plangebiet ein Kinderspielplatz mit ca. 1.300 qm vorgesehen (siehe Abschnitt 5.3.2).

### 4. Bürgerbeteiligung

Die gemäß § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung fand am 05.07.1977 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Homberg/Ruhrort statt.

An diesem Anhörungstermin nahmen etwa 80 Bürger teil. Die Niederschrift über diese Beteiligung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zu den in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen

- a) den typischen dörflichen Charakter Baerls zu erhalten
- b) eine Einzelhausbebauung mit großen Grundstücken anstelle der Reihenhäuser vorzusehen,
- c) keine durchgehenden Straßen zu planen, stattdessen nur kurze Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten,
- d) zwei Kinderspielplätze und
- e) durchgehende Grünverbindungen festzusetzen,

ergeht nach einer Planüberarbeitung folgende Stellungnahme:

Zu a) und b):

In den neuen Baugebieten sind nur ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, daß großzügige Grundstückszuschnitte möglich sind. Damit wird der Forderung nach dem "dörflichen Charakter" Rechnung getragen.

Zu c):

Das Verkehrskonzept ist so angelegt, daß die Wohnruhe durch die Erschließungsstraßen nicht gestört wird. Dies wird erreicht durch eine Hierarchie von Wohnsammelstraßen, Mischflächen, Stichstraßen und privaten Wohnwegen. Somit kann gebietsfremder Verkehr weitgehend ausgeschlossen werden.

Eine weitere Anzahl von Stichstraßen ist aus Gründen der Befahrbarkeit mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen nicht zu vertreten. Außerdem ist bei längeren Stichstraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und höherer Lärmbelastigung zu rechnen.

Zu d):

Der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Spielplatz deckt den Bedarf für einen Einzugsbereich von ca. 500 m ab. Ein zweiter Spielplatz ist daher nicht erforderlich.

Zu e):

Als Verbindung zwischen den Wohngebieten und dem Baerler Busch ist ein Fußweg vorgesehen.

## 5. Planungsmaßnahmen

### 5.1 Bebauung

#### 5.1.1 Baugebiete

Der Siedlungscharakter Baerls wird im wesentlichen durch eine aufgelockerte ein- und zweigeschossige Wohnbebauung bestimmt.

Diese Charakteristik soll durch die Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung unterstrichen werden. Die bereits bestehenden Hausgruppen sollen als solche festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten entlang der Geststraße sollen die Entwicklungsmöglichkeiten von Geschäften und kleineren, nicht störenden Betrieben gefördert werden.

An den vorhandenen Erschließungsstraßen ist das Plangebiet bis auf wenige Baulücken bebaut. Durch Flächenfestsetzungen und größere Bebauungstiefen wird den Eigentümern die Möglichkeit einer Erweiterung ihrer Gebäude gegeben.

Die neuen Baugebiete im Innenbereich sind so angelegt, daß attraktiver Eigenheimbau und großzügige Grundstückszuschnitte möglich sind. Zugleich bietet sich damit die Chance des Erhalts von Bäumen und natürlichen Freiräumen.

#### Abwägungskriterien

Die Schaffung von neuen Baugebieten in den bislang unbebauten Bereichen bedeutet einen Eingriff in die freie Landschaft bzw. die von Menschen geschaffene Natur mit den darin lebenden Tieren und Pflanzen. Hinzu kommen Sekundäreffekte wie die geringfügige Zunahme des Verkehrs.

Der unbebaute Innenbereich des Plangebietes liegt innerhalb einer bereits bebauten Ortslage. Dieser Bereich soll in städtebaulich sinnvoller Abrundung der vorhandenen Bebauung erschlossen und bebaut werden. Dies ist auch im Blick auf die von der Stadt Duisburg betriebene Einwohnerförderung von hoher Bedeutung.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die damit möglichen großzügigen Grundstückszuschnitte kann die Versiegelung des Bodens in vertretbarem Rahmen gehalten werden. Dies trifft insbesondere auf die nördlich der Buchenstraße gelegene Obstwiese zu. Die beabsichtigte eingeschossige Einzelhausbebauung soll den o. a. großzügigen Grundstückscharakter unterstreichen. Die vorhandene Obstwiese soll weitgehend als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden (s. Abschnitte 5.3.3 und 5.3.4).

Daher wird dem Ziel Schaffung von attraktiven Wohngebieten für Eigentumsmaßnahmen Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes in diesem Bereich eingeräumt. Dies schließt ebenso die Akzeptanz eines höheren Verkehrsaufkommens ein.

### 5.1.2 Dorfgebiet

Eine Sonderstellung nimmt der Bereich der Hofstelle an der Geststraße 23 ein. Diese Hofstelle soll als nutzungsbeschränktes Dorfgebiet festgesetzt werden, um eine begrenzte landwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen, die mit den angrenzenden Wohnbereichen vereinbar ist. Die Einschränkungen sind in den textlichen Festsetzungen unter III. aufgeführt.

### 5.1.3 Bergbauliche Einwirkungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegt bergbaulichen Einwirkungen; er wird von bekannten Erdrissen durchzogen. Diese Erdrisse sind im Planentwurf gekennzeichnet. Auf dieser vorhandenen sowie auf der - nach Erkenntnissen der Bergbau AG Niederrhein - vermuteten Bruchzone sind keine neuen Baugebiete vorgesehen.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gilt folgender Hinweis:

Unter dem Plangebiet geht Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" (Rd.Erl. des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, MBl. NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.15 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Bergbau AG Niederrhein abzustimmen.

### 5.1.4 Bodendenkmäler

Im Bereich des Bebauungsplanes ist bei Erdbewegungen mit der Zerstörung archäologischer Bodendenkmäler vorgeschichtlicher und römischer Zeitstellung zu rechnen.

Es gilt daher folgender Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei Erdeingriffen Gelegenheit zu geben, bauvorgreifend bzw. baugebietend wissenschaftliche Untersuchungen (Ausgrabungen) im erforderlichen Umfang durchzuführen.

## 5.2 Verkehr

### 5.2.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und Erschließung

Das Plangebiet erhält über die Geststraße Anschluß an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz.

Die Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohngebiete erfolgt über Anliegerstraßen mit Trennung der einzelnen Verkehrsarten. Diese Anliegerstraßen sind bereits größtenteils vorhanden und sollen durch geeignete Maßnahmen verkehrsberechtigt gestaltet werden.

Alle weiteren neuen Anliegerstraßen sollen als Mischflächen erstellt werden, die gemeinsam von Fußgängern und Fahrzeugen genutzt werden.

Die Verbindung zwischen der Straße "Auf dem Breckenkamp" und der Ackerstraße soll mittels herausnehmbarer Pfosten für den Durchgangsverkehr gesperrt werden.

Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge erhalten die Möglichkeit, diesen Abschnitt zu passieren.

Zusätzlich sind private Wohnwege vorgesehen.

Durch dieses Erschließungssystem sollen ein hohes Maß an Wohnruhe, Sicherheit und Erreichbarkeit der Wohngebiete erzielt sowie unerwünschter Durchgangsverkehr unterbunden werden.

Zwischen dem bisherigen südlichen Ausbauende der Hermann-Löns-Straße und der geplanten Verlängerung der Ackerstraße nach Westen besteht ein Geländehöhenunterschied von ca. zwei Metern.

Die Hermann-Löns-Straße wird daher in südlicher Richtung mit einer Böschung ausgebaut werden. In diesem Bereich ist die Sockelhöhe der Gebäude der Straßenhöhe entsprechend anzupassen. Der Raum zwischen Böschung und Geländevorderseite ist aufzufüllen (siehe textliche Festsetzungen I).

#### 5.2.2 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplangebiet sind zwei öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die für die Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen; der erforderliche Nachweis von mindestens einem Stellplatz bzw. einer Garage pro Wohneinheit kann erbracht werden.

#### 5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Buslinien 913 und 915 mit Haltestellen an der Schulstraße und der Grafschafter Straße an das ÖPNV-Netz angebunden.

### 5.3 Freiflächen

#### 5.3.1 Öffentliche Grünflächen und Sportanlagen

Öffentliche Grünflächen und Sportanlagen stehen in der Umgebung des Plangebietes in ausreichendem Maße zur Verfügung.

### 5.3.2 Kinderspielplatz

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz mit ca. 1.300 qm für den Spielbereich B vorgesehen. Dieser Spielplatz ist für schulpflichtige Kinder bestimmt und einem Wohnbereich im Umkreis von ca. 500 m zugeordnet.

Der Spielplatz soll in einem wegen möglicher bergbaulicher Einwirkungen von Bebauung freizuhaltenen Bereich angelegt werden. Eine unmittelbare Gefährdung ist dabei nicht gegeben.

### 5.3.3 Obstwiesen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich drei große Obstwiesenkomplexe.

Der Baumbestand der westlich des geplanten Dorfgebietes gelegenen Obstwiese ist Anfang 1988 aus Sicherheitsgründen fast vollständig gefällt worden.

Die beiden verbleibenden Obstwiesen haben aufgrund ihrer Großräumigkeit, der großen Anzahl von Bäumen, ihrer unterschiedlichen Nutzung, ihrer Austauschwirkung mit benachbarten privaten Gärten sowie der Nähe zum Baerler Busch einen besonderen ökologischen Wert.

Neben ihrer Bedeutung als gliedernde und belebende Elemente der Landschaft erhalten und schaffen die Obstwiesen als Grüngürtel am Rande Baerls ein ausgewogenes Landschaftsbild. Sie mildern zudem extreme Klimawerte und schützen bebaute Bereiche vor Wind.

Die im Plangebiet vorhandenen Obstwiesen sind jedoch im Rahmen der Abwägung unterschiedlich zu beurteilen.

Die Obstwiese nördlich der Buchenstraße liegt inmitten einer vorhandenen Bebauung. Diese Bebauung soll erweitert werden, um neue attraktive Eigenheimgrundstücke zu schaffen.

Ein Teilerhalt dieser Obstwiese soll über die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden (siehe Abschnitt 5.1.1).

Demgegenüber wird die unmittelbar am Baerler Busch gelegene Obstwiese als höherwertig angesehen, da hier der direkte Bezug zur freien Landschaft gegeben ist (siehe Abschnitt 5.3.4).

#### 5.3.4 Private Grünflächen

Neben der bereits bestehenden Parkanlage im Südwesten des Plangebietes soll der verbleibende Teil der unmittelbar am Baerler Busch gelegenen Obstwiese als private Grünfläche festgesetzt werden. Als Ausgleich für den durch Baumaßnahmen wegfallenden Teilbereich soll diese Grünfläche - Obstwiese - nach Norden erweitert werden. Maßnahmen für Anpflanzungen und deren Erhalt sind in den textlichen Festsetzungen unter IV. aufgeführt.

#### Abwägungskriterien

Die o.a. Obstwiese wird wegen ihres Bezuges zum Baerler Busch und ihres geordneten Zustandes als besonders erhaltenswert eingestuft. Sie kann damit auch eine Funktion als Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft erfüllen.

Zudem ist gerade auch wegen der unmittelbaren Nähe zum Wald ein Bereich von 35 m als Sicherheitsabstand freizuhalten.

Daher wird dem Landschaftsschutz gegenüber den Interessen einer anderweitigen Verwertung Vorrang eingeräumt.

#### 5.4 Erhaltung des Baumbestandes

##### 5.4.1 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils geltenden Fassung.

##### 5.4.2 Ersatzpflanzungen

Als Ersatz für den Wegfall der Pappelreihe an der C-Straße sollen hier sowie an der A-Straße standortgerechte, heimische Laubhölzer angepflanzt werden.

Die neuen Bäume sollen im Rahmen der Mischflächengestaltung mit einem Abstand von 10 - 12 m in die öffentliche Verkehrsfläche integriert werden.

##### 5.4.3 Sicherheitsabstand zwischen Waldrand und Bebauung

Gemäß Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 - Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben - MBl. NW. 1975, S. 1477 - ist zwischen Waldrand und Bebauung ein angemessener Sicherheitsabstand einzuhalten, der im allgemeinen 35 m betragen soll.

Der Sicherheitsabstand ist mit dem Staatlichen Forstamt Xanten abgestimmt, in Teilen auf 25 m reduziert worden und nachrichtlich in dem Planentwurf eingetragen.

#### 5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die neuerbaute Grundschule an der Waldstraße.

Das alte Schulgebäude an der Schulstraße wird z. Zt. nicht mehr zu schulischen Zwecken genutzt; dieses Gebäude ist den freischaffenden Künstlern zur Nutzung freigestellt. Ein Altenwohnheim, zwei Kindergärten sowie zwei Jugendheime ergänzen die Gemeinbedarfseinrichtungen in Baerl.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind alle weiteren Infrastruktureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in ausreichendem Maße vorhanden.

#### 5.6 Ver- und Entsorgung

##### 5.6.1 Energieversorgung

Im Bebauungsplangebiet ist eine Trafostation erforderlich.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

##### 5.6.2 Abwasser, Wasserwirtschaft

Die zur Erschließung des Bebauungsplangebietes notwendigen Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sind vorhanden oder sollen im Zuge des weiteren Ausbaus der geplanten Straßen und Wohnwege angelegt werden.

Die Abwasserkanäle werden im Trennsystem gebaut.

Das Regenwasser wird über den Niederhalener Dorfweg in den Rhein geleitet. An der Grafschafter Straße ist ein Pumpwerk zwischengeschaltet.

Das Schmutzwasser wird über die Kreuzstraße, Waldstraße und Grafschafter Straße dem Klärwerk Gerdt, einer Anlage der LINEG, zur vollbiologischen Reinigung zugeleitet. An der Grafschafter Straße ist ein Pumpwerk zwischengeschaltet.

Der vorhandene Kanalnetz und die Kläranlage sind für den Anschluß des Bebauungsplangebietes ausreichend bemessen.

Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserverbundes Niederrhein.

Der höchste je gemessene Grundwasserpegel liegt bei 22,20 m ü. NN. Keller von Gebäuden und Tiefgaragen dürfen ohne Sicherung gegen eindringendes Grundwasser und Auftriebssicherung nicht tiefer angeordnet werden. Das Plangebiet liegt 28 - 32 m über NN.

Der tiefste je gemessene Grundwasserpegel liegt bei 20,50 m ü. NN. Bei der Errichtung von Förderbrunnen ist diese Wasserspiegelhöhe zu berücksichtigen.

Gewässer, Überschwemmungsgebiete und Deichschutzräume liegen nicht im Plangebiet. Abgrabungen sind weder vorhanden noch geplant.

### 5.6.3 Hausmüllentsorgung

Behälter mit Hausmüll sind zu den jeweils nächsten Abholplätzen zu schaffen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können.

## 6. Alternativen

Der in der Bürgerbeteiligung am 05.07.1977 vorgestellte Entwurf zum Bebauungsplan zeigte eine verdichtete Reihenhausbauung für den unbauten Innenbereich. Dieses Konzept fand keine Zustimmung.

Die daraufhin entwickelten und in der Folgezeit aufgrund von Bedenken und Anregungen sowie neueren Erkenntnissen mehrfach überarbeiteten Entwürfe berücksichtigen stärker die vorhandene Struktur Baerls.

Alternativen, die sich von der nunmehr vorliegende Planung wesentlich unterscheiden, boten sich nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

## 7. Sozialplan

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein.

Entsprechende soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

## 8. Altanlagen/Altstandorte

Nach Auswertung der topographischen Karten (ab Jahrgang 1842/Maßstab 1 : 25.000) und Luftbilder (ab Jahrgang 1926/Maßstab 1 : 5.000) ist mit relevanten Altanlagen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten im vorliegenden Bebauungsplanbereich nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis:

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens 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 umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so ist der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - unverzüglich zu informieren.

Nach Auswertung der durchgeführten Bodenuntersuchungen gemäß "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden" der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen (LÖLF) ist die Nutzung der im Plangebiet liegenden Freiflächen, Grünflächen und Gärten als Kulturland unbedenklich.

## 9. Immissionen

### 9.1 Schadstoffimmissionen

Die Immissionsbelastungen für das Bebauungsplangebiet liegen deutlich unter den nach TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) festgelegten Grenzwerten.

### 9.2 Lärmimmissionen

Im Plangebiet ist der Mittelungspegel (Lm) mit etwa 50 dB(A) tagsüber und 40 bis 45 dB(A) nachts sehr niedrig. Maßnahmen zum Schutz der Wohnruhe sind daher nicht erforderlich.

Im Einflußbereich der Kreisbahn (Baerler Busch) und der Geststraße liegt der Mittelungspegel höher, erreicht aber nicht die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

## 10. Kosten und Rückeinnahmen

Die der Stadt Duisburg durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

Grunderwerb:	100.000,00 DM
Umlegung:	200.000,00 DM
Straßenbau (und Verkehrslenkung)	1.700.000,00 DM
Kanalbau	900.000,00 DM
öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -	100.000,00 DM
	<hr/>
zusammen:	3.000.000,00 DM

Die Maßnahmen sind bisher noch nicht im Haushalt und im Investitionsprogramm veranschlagt.

Die Rückeinnahmen werden geschätzt auf: 1.255.000,00 DM.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mit Beschluß des Rates der Stadt am 14.03.1983 die Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 Bundesbaugesetz angeordnet worden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 756 - Baerl -

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den **11. Jan. 1991**

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

A handwritten signature, likely of the deputy mayor, written in black ink.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 15.07.1991 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 21.02.1991 bis 22.02.1991 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den

91

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

*pk*

*Leg*

# ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

61-12 Vedder  
3359

20. 7. 1977

Gesehen:

Amtsleiter

## N i e d e r s c h r i f t

Über den Anhörungstermin gemäß § 2 a Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan Nr. 756 - Baerl - im evgl. Gemeindefaal in Baerl am 5. 7. 1977 während der Sitzung der Bezirksvertretung Homberg/Ruhrort

Von der Verwaltung waren anwesend

Herr Kleppe  
Herr Ulle  
Herr Vedder

} 61-12

Erschienen waren ca. 80 Personen.

Um 19,03 Uhr eröffnete Herr Bezirksvorsteher Otto die Sitzung mit einer kurzen Schilderung zum Verfahrensablauf und mit dem Hinweis, daß die Erörterung gemäß § 2 a Bundesbaugesetz erforderlich ist.

Herr Kleppe erklärte und erläuterte anhand von Dias zunächst den Bebauungsplanentwurf Nr. 756 einschl. den Alternativvorschlag zum Bebauungsplan - Baerl -.

Nach dieser Einführung wurde die Diskussion eröffnet.

I. Herr Peter Kosch - SPD Arbeitskreis Baerl -  
Mühlenstraße, 4100 Duisburg 74

Herr Kosch wies zunächst darauf hin, daß die Duisburger SPD in einer politischen Willenserklärung im Rahmen der kommunalen Neuordnung versprochen hatte, den typischen dörflichen Charakter Baerl zu erhalten.

Die geplante Bebauung sei für Baerl atypisch und wird daher vom Arbeitskreis abgelehnt.

Herr Kosch rief zu einer gelenkten Vielfalt bei der zukünftigen Bebauung auf. Er schlug vor:

1. Die Bebauung offen zu gestalten, Einzelhausbebauung und keine Reihenhausbauung vorzusehen.
2. Keine durchgehenden Straßen zu planen, stattdessen nur kurze Stichstraßen mit Wendehammer, damit keine Moped- und Motorradrennstrecken entstehen.

Der Bebauungsplan soll außerdem 2 Kinderspielplätze und durchgehende Grünverbindungen beinhalten.

II. Herr Gerhard Nienhaus - Liberaler Arbeitskreis Baerl -  
Hubertusstraße 9, 4100 Duisburg 74

Die Einfamilienhausbebauung werde vom Arbeitskreis bevorzugt, da diese Art der Bebauung eine Gewähr für gesundes Wohnen ist und von den älteren Bürgern bevorzugt würde.

Eine uniformierte Gestaltung der noch zu bebauenden Flächen wird abgelehnt.

Ansonsten hatte Herr Nienhaus die gleichen Bedenken und Anregungen wie sein Vorredner Kosch vorgebracht.

III. Herr Gerhard Fuchs, Geststraße 21, 4100 Duisburg 74

Er stellte den Vertretern der Verwaltung zunächst folgende Fragen:

1. Was bedeutet ungeordnete städtebauliche Entwicklung?
2. Wer ist der Veranlasser der Planaufstellung?
3. Wie sieht die weitere städtebauliche Entwicklung aus, wenn die Planaufstellung 4 Jahre dauert?
4. Wann wird die Stadt Duisburg das Straßenland von den Grundstückseigentümern erwerben?
5. Erwirbt die Stadt Duisburg das zu bebauende Gelände?  
Er kann sich des Eindrucks nicht erwehren, daß die geplanten Reihenhäuser von einer Architekten-Gruppe oder von einer Wohnungsbaugesellschaft errichtet werden sollen.

Die Fragen wurden durch Herrn Kleppe wie folgt beantwortet:

Zu 1.

Der Begriff geordnete oder ungeordnete städtebauliche Entwicklung bezieht sich nicht auf die Stellung und Lage einzelner Häuser zueinander oder die Lage einer oder mehrerer Straßen innerhalb eines Ortsteils. Die Forderungen an einem Bebauungsplan, damit er zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beiträgt, wird im § 1 (1) Bundesbaugesetz aufgeführt. Der § 34 Bundesbaugesetz läßt zwar innerhalb dieses Planbereiches eine Bebauung zu, aber er verbirgt im Sinne der städtebaulichen Entwicklung einige Rechtsunsicherheiten.

Zu 2.

Veranlasser der Planaufstellung ist das Planungsamt, da in letzter Zeit mehrere Bauanfragen für die Freiflächen innerhalb dieses Planbereichs vorgelegt wurden.

Zu 3.

Einzelne Vorhaben sollen weiterhin nach § 34 Bundesbaugesetz zugelassen werden, wenn sie die Planung nicht wesentlich behindern.

Zu 4.

Diese Frage konnte nicht beantwortet werden, da für Grundstücksangelegenheiten das Liegenschaftsamt der Stadt zuständig ist.

IV. Herr K.H. Stoffels, Hermanns-Löns-Straße 30, 4100 Duisburg 74

1. Was bedeutet geordnete städtebauliche Entwicklung, wo ist der Abstand zwischen den Häusern?
2. Liegt nach der Genehmigung dieses Bebauungsplanes das Recht zur Enteignung gemäß § 85 Bundesbaugesetz vor?
3. Ist die Stadt Duisburg bereits Eigentümerin der unbebauten Grundstücke?
4. Kann die Verwaltung über Bergbaueinwirkungen in diesem Bereich Auskunft erteilen?

Zu 1.

Herr Kleppe führte hierzu aus, daß die Fragen bezüglich der städtebaulichen Entwicklung beantwortet seien. Bezüglich der Abstände der einzelnen Wohnhäuser gegeneinander werde gesetzlich geregelt. Er führte hierzu einige Beispiele an.

Zu 2.

Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werde bei Bedarf von den rechtlichen Möglichkeiten eines Bebauungsplanes Gebrauch gemacht. Ob eine Enteignung nach § 85 Bundesbaugesetz vorgenommen wird, entscheidet ggf. das Liegenschaftsamt.

Zu 3.

Diese Frage wurde mit nein beantwortet.

Zu 4.

Diese Frage wurde ebenfalls verneint.

V. Herr Fuchs

Er bat um Erläuterung des Begriffs WE/ha und richtete an den Bezirksvorsteher den Wunsch, eine Abstimmung über die Bebauungsvorschläge vorzunehmen.

Herr Kleppe erklärte daraufhin, daß mit dem Begriff die Wohneinheiten pro Hektar gemeint sind und Herr Otto sicherte Herrn Fuchs eine Abstimmung am Ende der Diskussion zu.

VI. Herr Georg Kreisler, Geststraße 15, 4100 Duisburg 74

warf der Verwaltung wirklichkeitsfremde Planung vor. Er erinnerte an die Baerler Vergangenheit und an die demokratischen Verpflichtung der Stadt Duisburg bei der kommunalen

Neuordnung. Er hebt nochmals den Wunsch der Baerler Bürger hervor, keine Reihenhäuser zu planen, sondern freistehende Einfamilienwohnhäuser.

Herr Kleppe versicherte, daß aufgrund dieser Anhörung der Plan überarbeitet würde, die vorgebrachten Anregungen geprüft und ggf. in den Plan eingearbeitet würden.

VII. Herr Udo Lackmann - Liberaler Arbeitskreis -  
Reitweg 167, 4100 Duisburg 74

führte aus:

Aufgrund dieses Anhörungstermins hat der liberale Arbeitskreis kurzfristig eine Sitzung anberaumt. Dabei wurde festgestellt, daß es keine Vorinformation zum Bebauungsplanverfahren Nr. 756 gab. Da nach Meinung des Herrn Lackmann die Anhörung ein Vollzug sei und spätere vorgebrachte Anregungen keine Berücksichtigung finden würden, sei eine 3-tätige Einsichtnahme in die Bebauungspläne nicht ausreichend.

Er forderte

1. nur Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken zu planen
2. keine Reihenhäuser
3. Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten als Erschließungsstraßen

Herr Kleppe wies darauf hin, daß diese Forderungen geprüft werden und ggf. in den Bebauungsplan eingearbeitet würden.

VIII. Herr Nolte, Geststraße 11, 4100 Duisburg 74

stellte die Frage, ob der geplante Grünzug im Bebauungsplanentwurf öffentliche oder private Grünfläche werden soll und warum im Bebauungsplan keine Flächenausweisung vorgenommen wurde.

Herr Kleppe erklärte, daß die Grünverbindungen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden sollen. Zur zweiten Frage erklärte er, daß für die Bürgeranhörung Pläne angefertigt wurden, die jeder Bürger lesen kann. Es wurde daher auf Flächenausweisungen zunächst verzichtet.

IX. Herr Fuchs

sprach die Bebauungsdichte an. Er ist der Ansicht, daß die Bebauungsdichte im Bereich der Reihenhäuser wesentlich über der jetzigen vorhandenen Bebauung liegt.

Herr Kleppe führte dazu aus, daß auch hier Zahlen vorliegen. Der Bebauungsplanentwurf hat eine Baudichte von 24 WE/ha, der Alternativ-Entwurf 21 WE/ha. Eine Vergleichsrechnung im Bereich der vorhandenen Bebauung beiderseits der Straße auf dem Bremsenkamp ergab 20 WE/ha. Also eine Verdichtung, die nur geringfügig über die jetzige Dichte liegt.

X. Ratsherr Volk - Mitglied des Planungsausschusses -

bat die Bürger, ihm Argumente anhand zu geben, damit er im Planungsausschuß ihre Belange vertreten könne.

Er stellte die Frage an die Bürger, ob die geplante Bebauung generell zu dicht sei oder ob sich die Angriffe der Bürger gegen die 2-geschossige Bauweise richten.

Die Fragen blieben unbeantwortet.

XI. Herr Nienhaus

wiederholte nochmals den Wunsch, die Verwaltung möge die Anregungen und Bedenken der Bürger bei der Planaufstellung berücksichtigen und die mehrfach genannte offene Bauweise praktizieren. Die Bauweise biete den Altbürgern von Baerl sowie auch den Neubürgern bessere Wohnmöglichkeiten.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Volk', is located in the lower-left quadrant of the page. The signature is stylized and somewhat cursive.