

## **Begründung**

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 756 – Baerl – für einen Bereich zwischen Geststraße, Kreuzstraße, Buchenstraße, Baerler Busch und Hermann – Löns – Straße

- Der Bebauungsplan Nr. 756 – Baerl – ist seit dem 10.04.1992 rechtskräftig. In der Begründung wird als Ziel des Bebauungsplanes unter anderem „die Schaffung von qualitativ gutem Wohnraum, der der großen Nachfrage nach Eigenheimen und zugleich dem dörflichen Charakter Baerls Rechnung tragen soll“ genannt. Die Charakteristik Baerls sollte durch die Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung gesichert werden. Bereits bestehende Hausgruppen wurden als solche festgesetzt. Die neuen Baugebiete im Innenbereich wurden so angelegt, dass attraktive Eigenheime auf großzügigen Grundstückszuschnitten möglich sind.

Durch das dem Plan zugrundeliegende Erschließungssystem soll ein hohes Maß an Wohnruhe, Sicherheit und Erreichbarkeit der Wohngebiete erzielt werden. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Diese bereits dem Bebauungsplan Nr. 756 – Baerl – zugrundeliegende Zielsetzung wurde im Rahmen eines Bürgerworkshops im Juni 2002 in Baerl für den gesamten Siedlungsraum Baerl nochmals konkretisiert. Demzufolge soll Baerl entsprechend seiner Lage in der Randzone des industriell geprägten Ballungsraumes zum überwiegend dünn besiedelten und ländlich geprägten Siedlungsraum am Niederrhein unter anderem durch die Definition von Mindestgrundstücksgößen, der Festlegung von Gebäudehöhen und der maximalen Wohneinheiten weiterentwickelt werden.

Die Bezirksvertretung Homberg/Ruhrort/Baerl, der Ausschuss für Umwelt und Grünflächen sowie der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung haben zugestimmt, die im Bürgerworkshop Baerl erarbeiteten Leitlinien der weiteren Ortsteilentwicklung zugrunde zu legen.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes entspricht weitgehend den Zielen des Bebauungsplanes und ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die städtebauliche Dichte entspricht durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien sowie einer GRZ von 0,4 den Zielsetzungen einer attraktiven Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Gartengrundstücken. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 756 – Baerl – stehen weitere Bauflächen zur Verfügung.

Im Rahmen der bestehenden Festsetzungen ist jedoch eine städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich möglich. Um

- die Bebauung des Plangebietes dennoch im Sinne der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der Ergebnisse des Bürgerworkshops sowie unter Berücksichtigung und zum Schutz der bestehenden Struktur abzuschließen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohneinheiten beschränkt und eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Durch diese weitergehende Begrenzung der Dichte wird die gewünschte städtebauliche Entwicklung Baerls unterstützt. Darüber hinaus wird eine dem Erschließungssystem unangemessene Steigerung des Verkehrsaufkommens und städtebaulich unerwünschte Konzentration von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken verhindert.

Daher werden die textlichen Festsetzungen unter Punkt II „Art und Maß der Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ wie folgt ergänzt:

2. Zahl der Wohneinheiten

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Reinen Wohngebiete (WR) wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Gebäude festgesetzt. Ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus ist als ein Wohngebäude definiert.

3. Grundstücksgröße

Für Einzelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Reinen Wohngebieten (WR) wird eine Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstück von 400 qm je Wohneinheit festgesetzt.

Für Doppelhaushälften in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Reinen Wohngebieten (WR) wird eine Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstück von 350 qm je Wohneinheit festgesetzt.

Für Hausgruppen in den Reinen Wohngebieten (WR) wird je Haus eine Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstück von 300 qm je Wohneinheit festgesetzt.

Diese Ergänzungen verdeutlichen und konkretisieren die ursprünglichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 756 – Baerl -, ein Baugebiet für attraktive Eigenheime auf großzügigen Grundstücken zu schaffen und die dörflich geprägte Charakteristik des Ortsteiles zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Grundzüge der Planung sind durch diese klarstellenden Fest-

- setzungen nicht berührt. Somit ist es möglich, ein vereinfachtes Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB durchzuführen.

Diese Festsetzungen berühren nicht den Bestandsschutz sowie den als nutzungsbeschränktes Dorfgebiet festgesetzten Bereich. Alle weiteren Festsetzungen sind von dieser Ergänzung unberührt. Die Änderung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Diese Begründung gehört zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 756  
- Baerl -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

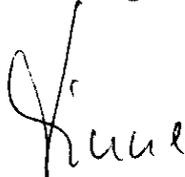
Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8)  
Baugesetzbuch wurde am 27.06.2005 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 10.01.2005 bis 11.02.2005 einschließlich öffentlich  
ausgelegen.

Duisburg, den 09.08.2005

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**L i n n e**

