

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 1061 I - Wedau -**

**für einen Bereich zwischen Masurenallee, Wedauer Brücke, Kleingartenanlage  
und Dirschauer Weg**

**Stand: Juli 2006**

**Gliederung:**

1. **Situationsbeschreibung**
2. **Ziele des Bebauungsplanes/Festsetzungen**
3. **Planverfahren**
4. **Bürgerbeteiligung**
5. **Kosten und Rückeinnahmen**

## **1. Situationsbeschreibung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Siedlung „Dirschauer Weg“ im Ortsteil Wedau.

Sie besteht aus insgesamt 10 freistehenden 3- bis 5-geschossigen Mehrfamilien-Wohnhäusern, die zu Beginn der 60er Jahre errichtet wurden und sich in einem guten baulichen Zustand befinden.

Die Gebäude sind von größeren Freiflächen umgeben, bei denen es sich um gepflegte Rasenflächen handelt, die in Teilen mit großkronigen Bäumen, Baumgruppen und Büschen bestanden sind.

## **2. Ziele des Bebauungsplanes/Festsetzungen**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den parkartigen Charakter dieser Siedlung künftig zu bewahren sowie oberirdische Garagen und Stellplatzanlagen durch einschlägige planungsrechtliche Festsetzungen auszuschließen.

In einer Abwägung der privaten Belange nach weiterer Verdichtung und besserer wirtschaftlicher Nutzung der Baugrundstücke einerseits und der öffentlichen Belange des Allgemeinwohls nach angemessenen Freiflächen für eine mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung andererseits, hat die Sicherung der vorhandenen Wohnqualität Vorrang vor den Verwertungsinteressen des Eigentümers. Auch die Forderung nach sparsamem Umgang mit innerstädtischen Baugrund kann in der gegebenen Situation nicht gegen den Erhalt der Freiflächen durchdringen.

Ein Verzicht auf eine Nachverdichtung kann dem Grundstückseigentümer zugemutet werden, da er seine Flächen in der bisherigen Qualität weiter nutzen kann und der Erhalt der städtebaulichen Wohn- und Freiraumqualität von öffentlichem, aber auch in seinem privaten und dem Interesse seiner Mieter ist.

Im Sinne der geschilderten Zielsetzung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

### **Überbaubare Flächen**

Die Siedlung Dirschauer Weg ist eine der schönsten parkartig angelegten Wohnsiedlungen der Stadt Duisburg.

Mit der Festsetzung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen ausschließlich im Bereich der vorhandenen Wohngebäude, verbunden mit der textlichen Festsetzung, Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen, soll der parkartige Charakter der Siedlung bewahrt bleiben und eine Nachverdichtung verhindert werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist hier deshalb künftig nicht erlaubt.

### **Garagen/Stellplätze**

Innerhalb der Siedlung befinden sich für die vorhandenen 197 Wohnungen ca. 160 Stellplätze bzw. Garagen im Bestand. Zusätzlich bietet der öffentliche Straßenraum (Dirschauer Weg) bei einseitigem Parken ca. 60 weitere Parkplätze, so dass weitere Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr nicht errichtet werden müssen.

Für den weiteren Bedarf können jedoch Stellplätze in Tiefgaragen errichtet werden. Durch diese Bauform wird die parkartige Situation der Siedlung erhalten und hochwertiger Freiraum gesichert.

### **Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Sinne der Erhaltung des Park-Charakters der Siedlung, Einfriedigungen aller Art ausgeschlossen sind. Lediglich entlang der Masurenallee und der Wedauer Brücke sind zwecks Abgrenzung der Siedlung zu diesen Hauptverkehrsstraßen blickdurchlässige Holzzäune oder Hecken bzw. - wie bereits vorhanden- die Kombination aus beidem zulässig. Um dennoch den parkähnlichen, offenen Charakter der Siedlung visuell zu gewährleisten, soll die Höhe der Einfriedigungen maximal 1,20 m betragen.

### **Straßenbegrenzungslinien**

Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien wird die bestehende öffentliche Straße Dirschauer Weg als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

## **3. Planverfahren**

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 2. aufgeführten Planungsziele soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) weitergeführt werden. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung er-

gebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wird durch das Planverfahren nicht wesentlich geändert; die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sind nicht beeinträchtigt.

Abgesehen wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

#### **4. Bürgerbeteiligung**

Von der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen werden, da gemäß der unter Punkt 2. dargelegten Planungsziele sich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. unwesentlich auswirkt.

#### **5. Kosten und Rückeinnahmen**

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

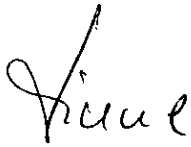
Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1061 I – Wedau -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 19.10.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**Linne**

