

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 17.10.1983 A.Z. 352-1262 (D 61796)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 790 - Buchholz - für den Bereich
zwischen Sudetenstraße, Steiermarkstraße, Münchener
Straße und Grazer Straße

Gliederung der Begründung

1. Allgemeines
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Ziele und Zwecke der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Landesentwicklungsplan
 - 2.2 Gebietsentwicklungsplan
 - 2.3 Ziele zur Stadtentwicklung
 - 2.4 Räumlich funktionales Nutzungskonzept
 - 2.5 Flächennutzungsplanung
 - 2.51 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.52 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan
 - 2.6 Fachplanungen
 - 2.7 Dringende Gründe nach § 8 (4) Bundesbaugesetz (BBauG)
3. Bürgerbeteiligung
4. Planungsmaßnahmen
 - 4.1 Abbruch
 - 4.2 Verkehr
 - 4.3 Bebauung
 - 4.4 Spielplätze
 - 4.5 Immissionen
 - 4.51 Schallschutz
 - 4.6 Grün
 - 4.61 Baumbestand
 - 4.7 Ver- und Entsorgung
 - 4.8 Wasserwirtschaft
5. Variante
6. Umlegungsverfahren
7. Kosten
8. Textliche Festsetzungen
9. Örtliche Bauvorschriften
 - 9.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
10. Vermerk

1. Allgemeines

1.1 Einleitung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Buchholz.

Die nähere Umgebung ist gekennzeichnet durch eine aufgelockerte 1- bis 3-geschossige Bebauung.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von qualitativ gutem Wohnraum in bevorzugter Lage Duisburgs
- Zügige Bebauung der noch brachliegenden Grundstücke
- Verhinderung der Abwanderung
- Stärkung der vorhandenen Infrastruktur

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP I/II)

Im LEP I/II - Raum- und Siedlungsstruktur - vom 1. 5. 1979 liegt Duisburg im Verdichtungsgebiet "Ballungskern" und ist Entwicklungsschwerpunkt-mäßig "Oberzentrum".

2.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP 66)

Im Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 17. 7. 1966, bekanntgemacht im MBL. NW. 1966, Seite 2203, am 13. 12. 1966 ist für das betr. Plangebiet "Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung" dargestellt.

Gemäß Runderlaß des Innenministers vom 6. 12. 1977 - VC 4 - 702/901.1 Ziff. 4 - ist der vorzeitige Bebauungsplan gemäß § 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 20 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1979 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt und stimmt mit diesem überein, so daß die Planungsziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind.

2.3 Ziele zur Stadtentwicklung

Die Ziele zur Stadtentwicklung (STE) wurden aufgestellt, um das die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zum StE - Ratsbeschluß vom 25. 3. 1979 - DS 2187/4).

Für das Bebauungsplangebiet sind keine besonderen Zielsetzungen festgelegt.

2.4 Räumlich-funktionales Nutzungskonzept (RFNK)

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in der Gemeinde auf die SSP auszurichten.

Das räumlich funktionale Nutzungskonzept für die Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wurde am 27. 10. 1980 vom Rat der Stadt beschlossen (DS 1545/2).

Danach liegt das Bebauungsplangebiet im angeordneten Siedlungsbereich des SSP Buchholz/Huckingen.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf entspricht den räumlichen Zielen der Stadtentwicklung.

2.5 Flächennutzungsplanung

2.51 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Bebauungsplan liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan nicht vor.

Der Bebauungsplan ist aus dem in der Aufstellung befindlichen Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg - Stand: Dezember 1980 - entwickelt worden.

2.52 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan

Nach der kommunalen Neugliederung zum 1. 1. 1975 verfügte die neue Stadt Duisburg über 5 Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Städte Duisburg (alt), Walsum, Homberg, Rheinhausen und der Gemeinde Rumeln-Kaldenhausen. Diese Flächen-

nutzungspläne sind am 31. 12. 1977 gemäß § 3 Neugliederungsschlußgesetz außer Kraft getreten. Der Rat der neuen Stadt hat aufgrund dieses Sachverhaltes bereits am 23. 6. 1975 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet beschlossen.

Die umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen und Abstimmungen mit den kommunalen Fachplanungen und nichtstädtischen Stellen wurden innerhalb von 12 Monaten zügig durchgeführt, so daß ein Flächennutzungsplan-Entwurf mit dem Planungsstand Juni 1976 erstellt werden konnte.

Um allen am weiteren Verfahrensablauf beteiligten Stellen (Beschlußgremien, Bürger, Träger öffentlicher Belange, Werke und Großbetriebe) die erforderlichen Informationen aus Gründen des Termindruckes gleichzeitig geben zu können, mußte der Entwurf nebst Erläuterungsbericht unter entsprechendem Zeitaufwand gedruckt werden.

Die Beteiligung der Landesplanung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) wurde am 23. 2. 1977 unmittelbar nach Vorlage der Druckexemplare eingeleitet.

Am 16. 5. 1977 beschloß der Rat der Stadt die Einleitung der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der vorgesehenen Werke und Großbetriebe.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in den 7 Stadtbezirken im Rahmen von 9 öffentlichen Sondersitzungen der Bezirksvertretungen vom 2. 6. - 4. 7. 1977, wobei die Bürger der Stadt 4 Wochen vor der 1. Anhörung durch Aushang des Planes an 48 Stellen im Stadtgebiet und umfangreiche Pressemitteilungen über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes informiert wurden.

Zur Verkürzung des Verfahrensablaufes wurde gleichzeitig die Beteiligung von ca. 120 Trägern öffentlicher Belange und die Anhörung von ca. 40 Werken und Großbetrieben eingeleitet. Die hierbei angegebene Frist für die Abgabe der Stellungnahme wurde auf 3 Monate festgelegt.

Die landesplanerische Abstimmung konnte nach mehreren Erörterungen im Dezember 1977 abgeschlossen werden. Die Stellungnahme des Regierungspräsidenten liegt der Stadt seit dem 1. Juni 1978 vor.

Die Prüfung und Auswertung der umfangreichen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der Werke und Großbetriebe ist abgeschlossen. Das Ergebnis wurde mit der Landesplanung abgestimmt und nach entsprechenden Anhörungen der Bezirksvertretungen im Dezember 1980 in den Fachausschüssen beschlossen.

Auf Grundlage der in diesem Rahmen beschlossenen Änderungen ist ein zweiter Entwurf mit dem Planungsstand vom Dezember 1980 erstellt worden. Die Unterrichtung der Einwohner durch den Rat der Stadt gemäß § 6 b der Gemeindeordnung NW erfolgte am 14. 7. 1981. Die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG erfolgte in der Zeit vom 21. 9. 1981 bis 21. 10. 1981 einschließlich.

*)

Aus dem erläuterten Sachstand folgert, daß die Stadt die Neuaufstellung frühzeitig eingeleitet hat und mit Nachdruck betreibt.

Eine weitergehende Beschleunigung des Planverfahrens ist nicht möglich.

2.6 Fachplanungen

Für das Plangebiet besteht z. Z. hinsichtlich einzelner Fachplanungen außer dem Schulentwicklungsplan und dem Kinderspielplatzbedarfsplan keine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung (siehe hierzu Abschnitt 4.4 der Begründung).

2.7 Dringende Gründe nach § 8 (4) BBauG

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BBauG in Verbindung mit dem Runderlaß des Innenministers vom 6. 12. 1977 ist dringend erforderlich, um die bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht unnötig aufzuhalten und unvermeidbaren Schaden von der Gemeinde abzuwenden.

*) Ergänzung: "Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung liegt den Bezirksvertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt in der Zeit zwischen April und Juli 1983 zur Entscheidung vor. Der neue Entwurf wird voraussichtlich im Herbst 1983 erneut ausgelegt."

- a) Die Stadt Duisburg als Oberzentrum für den Bereich Niederrhein hat einen erheblichen Einwohnerverlust durch Abwanderung, wobei sie im Vergleich zu anderen Großstädten im Revier an der Spitze steht. In den Jahren 1976 und 1977 sind jeweils etwa 7.000 Einwohner aus Duisburg fortgezogen. Rund 3.000 Einwohner ziehen pro Jahr in die angrenzenden Kreise Kleve und Wesel. Diese Kreise stellen ein großes Angebot an Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung, wie es von der fortziehenden Bevölkerung gewünscht wird.

Die Abwanderungsbewegung in die Region und der damit verbundene Einnahmenverlust bei gleichbleibenden bzw. wachsenden Aufgaben hat im letzten halben Jahr erheblich nachgelassen.

Dieser Trend soll zur Stärkung der oberzentralen Funktion entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung weiter verstärkt werden. Aus diesem Grunde besteht für die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen ein dringendes öffentliches Interesse.

- b) Der Wunsch der Bevölkerung zur Errichtung von Eigentumsmaßnahmen ist nach wie vor erkennbar. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 790 existieren im Moment nur Fluchtlinienpläne entlang der bestehenden Straßen.

Um auch den Innenbereich dieses angesprochenen Gebietes einer baulichen Nutzung zuführen zu können und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist es erforderlich, durch einen Bebauungsplan das notwendige Recht zu schaffen.

- c) Hierbei handelt es sich um einen besonders günstig im Kern von Buchholz gelegenen Bereich mit hohem Wohnwert und günstigen Verbindungen zu dem nahegelegenen S-Bahn- und Stadtbahn-Haltepunkt und zur vorhandenen Infrastruktur, die hierdurch gestärkt werden soll.

Eine weitere Verzögerung im Verfahrensablauf würde die Entwicklung des Ortsteiles in einem unververtretbaren Maße hemmen.

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2 a (2) BBauG wurde am 16. 11. 1981 eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 790 durchgeführt. Etwa 80 Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil. Ein Bericht über diese Anhörung ist als Anlage beigefügt.

3.1 Auswertung der Bürgerbeteiligung

In der Bürgeranhörung, in Briefen an die Stadtverwaltung und in Gesprächen mit Vertretern der Bürgerinitiative sowie mit anderen Bürgern wurden zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 790, Vorschlag A und Variante B, folgende Wünsche und Vorstellungen geäußert:

1. Verlegen des Parkplatzes von der Südseite des Grundstückes Sudetenstraße 116 (Variante B)
2. Reduzierung der Wohneinheiten um 50 %.
3. 1-geschossige Bauweise hinter den Grundstücken der Anlieger Münchener, Steiermark- und Sudetenstraße
4. Verschiebung der Bauten der Altenwohnungen nach Süden mit Mindestentfernung von den Grenzen der Anlieger von 30 m
5. Bereich der Wohnungsgenossenschaft Süd soll nur 2-geschossig mit 30° Dachneigung erstellt werden
6. Zwischen Grundstücksgrenzen der Anlieger Sudetenstraße und Neubauten 10 m Abstand
7. Mittlerer Bereich des Bebauungsplanes ist 2-geschossig mit 30° Dachneigung zu bebauen
8. Keine Bebauung Grundstück Münchener Straße 139
9. Neubauten im Hinterland der Grundstücke Münchener Straße 125, 127, 137 mit Erschließung von dort
10. Mindestabstand von 15 m von der Grundstücksgrenze Steiermarkstraße 64 bis zu den Neubauten
11. Keine weitere Bebauung des Grundstückes Steiermarkstraße 66
12. Der südliche Teil der Landshuter Straße, ausgehend von der Steiermarkstraße muß entfallen. Ersatz Wendeplatz oder Verbindung nach Westen zur Konstanzer Straße

13. Heranlegen der Nord-Süd-verlaufenden Traunsteiner Straße an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Steiermarkstraße
14. Nur eine 1 1/2-geschossige Bebauung der Grundstücke unter 13. und damit Entfall von 4 Häusern

Zu den o. g. Punkten wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.:

Der Anregung wird gefolgt.
Der Parkplatz für die Altenwohnungen ist im Rahmen einer Umgruppierung der Bauten verschoben worden.

Zu 2.:

Eine generelle Reduzierung der Wohneinheiten um ca. 50 % ist nicht sinnvoll, da die Höchstwerte der BauNVO weit unterschritten werden (bei 1-geschossiger Bebauung 0,5, hier vorhanden 0,15 - 0,20 bei 2-geschossiger Bebauung 0,8, hier vorhanden 0,34 - 0,54). Außerdem sind die Grundstücksgrößen der Neubauten etwa gleich denen der bebauten. Ein größerer Grundstückszuschnitt ist bei der bestehenden Baulandknappheit und den hohen Grundstückskosten nicht zu vertreten, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur und die zentrale Lage.

Zu 3.:

Den Vorschlägen der Beteiligten wird Rechnung getragen, indem ihre Vorstellungen bezüglich der Grundstücksaufteilung in den Bebauungsplan einfließen werden.

Zu 4.:

Dieser Forderung, die Bauten für die Altenwohnungen um 30 m zu verschieben, kann nur insoweit gefolgt werden, als durch eine andere sinnvolle Gruppierung ein größerer Abstand erreicht werden kann. Im Hinblick auf eine Realisierung der Altenwohnungen läßt sich weder auf die vorgesehene II-geschossige Bauweise noch auf eine rechtmäßige Ausnutzung des Grundstückes verzichten, da auch die für eine solche Anlage bestehenden finanziellen Möglichkeiten beachtet werden müssen.

Zu 5.:

Dem Vorschlag, im Bereich der Wohnungsgenossenschaft Süd nur 2-geschossige Gebäude mit 30°-Dachneigung zu errichten, soll nicht gefolgt werden.

Die angesprochene Bebauung stellt den städtebaulichen Übergang von den vorhandenen 3-geschossigen Gebäuden an der Münchener und Grazer Straße dar. Um eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sollten die Gebäude 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß (45°) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Eine bei Nichtausbau des Dachgeschosses reduzierte Anzahl der Wohneinheiten von 90 auf 60 im Mietwohnungsbau kann aus wirtschaftlichen Gründen (Grundstückspreis im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten) nicht finanziert werden.

Zu 6.:

Der gemäß BauO NW erforderliche seitliche Grenzabstand beträgt bei 1- und 2-geschossiger Bauweise 3,0 m. Der Abstand der Häuser Sudetenstraße zu ihrer rückwärtigen Grenze beträgt bereits mehr als 25,0 m. Ein Freihalten von Nachbargrundstücken zugunsten bereits bebauter Grundstücke ist grundsätzlich nicht akzeptabel.

Zu 7.:

Hier ist eine 1-geschossige Bauweise, jedoch mit auszubauendem Dachgeschoß vorgesehen. Westlich der Lands-huter Straße sollen 1-geschossige Doppelhäuser, ebenfalls mit auszubauendem Dachgeschoß den vorhandenen Bauten an der Steiermarkstraße angepaßt, vorgesehen werden.

Zu 8.:

Dem Wunsch, nicht zu bauen (Münchener Straße 139), wurde Rechnung getragen.

Zu 9.:

- +) Dieser Vorschlag (Neubauten im Hinterland Münchener Straße 125, 127, 137) wurde ebenso aufgenommen.

Zu 10.:

Im Grundsatz wie zu 6. (Mindestabstand), wobei durch die Anordnung der Baukörper dem Vorschlag der Beteiligten entsprochen wurde.

Zu 11.:

Die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche sollte im Rahmen des Gesamtkonzeptes erfolgen. Die tatsächliche bauliche Ausnutzung bleibt in das Ermessen des Eigentümers gestellt.

- +) Der Eigentümer des Grundstücks Münchener Straße 127 hat mit Schreiben vom 6. 10. 1982 auf eine Bebauungsmöglichkeit seines Hinterlandes verzichtet. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Zu 12.:

Der südliche Teil der Landshuter Straße erhält eine nach Westen ausgerichtete Verbindung zur Konstanzer Straße. Dem Wunsch der Betroffenen wurde somit entsprochen.

Zu 13.:

Dieser Wunsch (Heranlegen der Traunsteiner Straße an Grenzen der Grundstücke Steiermarkstraße) ist in die Überarbeitung mit eingegangen.

Zu 14.:

Die Anregung der Bürgerinitiative vom 24. 5. 1982 wurde übernommen.

Sowohl die Aussagen aus der Bürgerbeteiligung wie auch die nachträglich eingegangenen Vorstellungen bezüglich der Grundstücksaufteilungen sind in der Abwägung berücksichtigt und in den neuen Plan eingeflossen.

4. Planungsmaßnahmen

4.1 Abbruch

Die Ausweisung ist so vorgesehen, daß keine Notwendigkeit für einen Abbruch besteht.

Grundsätze für soziale Maßnahmen gemäß § 13 a BBauG sind somit nicht zu entwickeln.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist in Richtung Westen über die Münchener Straße - Düsseldorfer Landstraße und in Richtung Norden über die Grazer Straße - Steiermarkstraße - Wedauer Straße an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz ist von der Münchener Straße aus über die Arlberger Straße - Sittardsberger Allee - Anschlußstelle A 59 gewährleistet.

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über bereits vorhandene Straßen (Münchener Straße, Sudetenstraße, Steiermarkstraße, Grazer Straße), die in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben.

Für die innere Erschließung der geplanten Wohnbebauung sind die Konstanzer, die Traunsteiner und die Landshuter Straße vorgesehen.

Diese Verkehrsflächen sollen als Mischflächen ausgebaut werden. Um die Geschwindigkeit auf den inneren Erschließungsstraßen zu drosseln, sind auf den längeren Straßenabschnitten der Traunsteiner Straße und Konstanzer Straße Versätze durch alternierendes Parken vorgesehen.

Zwischen der Konstanzer Straße und der Landshuter Straße ist eine 3,5 m breite öffentliche Wegeverbindung geplant. Ein Teilstück zwischen Konstanzer Straße und der geplanten Zufahrt zu den Garagen ist als befahrbare Mischfläche mit einer Breite von 4,5 m vorgesehen.

Der weitere Abschnitt dieses Weges soll ausschließlich dem Fußgänger gewidmet werden. Um evtl. Schleichwegfahrten zu vermeiden, sind aufhebbare Sperrn in Höhe der Landshuter Straße und ein Ende des befahrbaren Abschnittes anzuordnen.

Öffentlicher Personennahverkehr - Das Plangebiet ist durch die Stadtbahn an der Haltestelle Münchener Straße und durch die S-Bahn an der Haltestelle Bahnhof DU-Buchholz angeschlossen.

Die Erschließung durch Buslinien erfolgt an den Haltestellen Steiermarkstraße, Domänenwald und Buchholz Markt.

4.3 Bebauung

Die westlich der Konstanzer Straße geplanten zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß sollen städtebaulich einen Übergang von der bereits vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung zu den östlich der Konstanzer Straße vorgesehenen eingeschossigen Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß gewährleisten. Die für diese Mehrfamilienhausbebauung erforderlichen Stellplätze sind zum größten Teil in den westlich angrenzenden Tiefgaragen bereits vorhanden und werden über die Münchener Straße und Grazer Straße angefahren. Die restlichen Stellplätze sollen ebenerdig nachgewiesen werden. Nördlich der Traunsteiner Straße/östlich der Grazer Straße sollen Altenwohnungen und eine Begegnungsstätte für Senioren gebaut werden. Gedacht ist an eine aufgelockerte zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, die sich in die vorhandene Bebauung einfügt (ca. 60 WE).

Im weiteren Verlauf der Traunsteiner Straße sollen eingeschossige Reihenhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß gebaut werden.

Entlang der Landshuter Straße sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Auf den im Innenbereich liegenden Grundstücken wurden in Ergänzung zur vorhandenen Bebauung weitere eingeschossige Einfamilienhäuser geplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem Zuwachs von ca. 155 WE - Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser - und ca. 60 WE - Altenwohnungen - zu rechnen.

4.4 Spielplätze

Das Bebauungsplangebiet gehört im Kinderspielplatzbedarfsplan zum Spielplatzbereich 7301 - Buchholz -. In diesem Bereich fehlen noch ca. 1.400 qm Spielflächen. Ein Teil des Fehlbedarfs (ca. 1.000 qm) wird durch den Spielplatz an der Landshuter Straße gedeckt (Spielplatz der Kategorie B).

4.5 Immissionen

4.51 Schallschutz

4.511 Allgemeines

Im Bebauungsplan ist eine ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung vorgesehen, die im wesentlichen durch Wohnstraßen erschlossen wird.

Die Flächenausweisung zeigt ein allgemeines Wohngebiet (WA). Als Hauptlärmquellen liegen im Westen die Nord-Süd-Stadtautobahn A 59 und die Bundesbahnstrecke Köln - Duisburg sowie im Süden die Münchener Straße.

4.512 Derzeitige und zu erwartende Geräuschsituation

In der Freifläche zwischen Grazer Straße und Steiermarkstraße liegt der Mittelungspegel bei 50 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Für die Gebäudefronten an der Münchener Straße (Haus Nr. 137) ist ein Geräuschpegel von 63 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts festzustellen.

Die Schallimmissionen durch Verkehrslärm auf den Erschließungsstraßen Steiermarkstraße, Grazer Straße und Sudetenstraße bewegen sich vor den Wohngebäuden zwischen 51 und 57 dB(A) tagsüber sowie 45 und 50 dB(A) nachts.

Besonders bei ungünstigen Wetterlagen (Regen, Inversionswetterlagen, Ostwinde) wird die Autobahn und Bundesbahnstrecke hörbar sein. Diese Lärmquellen sind aber nicht pegelbestimmend.

Durch die geplante Wohnbebauung erhöht sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß. Die zu erwartende Geräuschsituation wird sich gegenüber der heutigen Lärmbelastung aber nicht spürbar verändern.

4.513 Beurteilung

Die geplante Wohnbebauung liegt in einem verhältnismäßig ruhigen Bereich von Duisburg.

Nur an den Gebäudefronten zur Münchener Straße wird ein Mittelungspegel von 55 bis 56 dB(A) nachts erreicht. Der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 (Schallschutzklasse von Fenster) für Schlafräume und Kinderzimmer sind erforderlich.

Eine Anordnung von aktiven Schutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen stehen außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind auch aus städtebaulichen Belangen nicht zu vertreten.

Der Schallschutz wurde insoweit bei der Planung berücksichtigt, als daß durch die III- und II-geschossigen (tlw. vorhandene bzw. vorgesehene) Bebauung längs der Münchener Straße eine spürbare Abschirmung für die dahinterliegende niedrigere Wohnbebauung erzielt wird.

Konstruktionsmerkmale der Schallschutzfenster:

Fenster der Schallschutzklasse 2 sind Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung (Dicke des Fensterglases 2,8 mm).

Die Konstruktionsmerkmale sind ein Hinweis und stellen Mindestanforderungen dar; es gibt auch andere Arten der Fensterausführung.

4.6 Grün

4.6.1 Baumbestand

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.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind bzw. werden durch öffentliche Einrichtungen sichergestellt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen (Gas, Fernwärme oder Strom).

Das Gebiet kann bei Bedarf mit Fernwärme versorgt werden.

4.8 Wasserwirtschaft

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

5. Variante

Aus dem Vorschlag A und der Variante B entstand in Zusammenarbeit mit den Bürgern ein neuer Entwurf. Weitere Alternativen zu diesem Entwurf wurden nicht entwickelt.

6. Umlegungsverfahren

Im nordöstlichen Plangebiet könnte für einen kleineren Bereich an der Traunsteiner Straße ein Umlegungsverfahren erforderlich werden.

Sollte in diesem Bereich eine private Einigung der betroffenen Eigentümer nicht zustande kommen, so kann zu gegebener Zeit eine Umlegung angeordnet werden, sobald diese zur Verwirklichung der Planung erforderlich wird.

7. Kosten

7.1 Die der Gemeinde Durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

Grunderwerb	300.000,-- DM
Straßenbau	810.000,-- "
Verkehrslenkung	2.000,-- "
Kanalbau	920.000,-- "
Ausbau des Kinderspielplatzes	80.000,-- "
	<u>2.112.000,-- DM</u>

7.2 Rückeinnahmen

Aus Straßenbau und Kinderspielplatz	732.000,-- DM.
-------------------------------------	----------------

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

7.3 Von den Maßnahmen dieses Bebauungsplanes, deren Gesamtkosten unter Ziffer 7.1 dargestellt sind, sind im Hinblick auf § 9 (8) BBauG zur Zeit keine Maßnahmen alsbald zur Verwirklichung vorgesehen.

8. Textliche Festsetzungen

Siehe Bebauungsplan.

9. Örtliche Bauvorschriften

Siehe Bebauungsplan.

9.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten zu können und um eine bauliche Anpassung an die vorhandene Umgebung zu erzielen, wurde im Bebauungsplan die Dachform und die Dachneigung festgesetzt.

Die Vorschriften über die Einfriedigungen an Nachbargrenzen und im Bereich der Vorgärten sind erforderlich, um die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit nicht einzuzengen und um ein einheitliches Straßenbild zu erzielen.

10. Vermerk

Siehe Bebauungsplan.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 790
- Buchholz -. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan
gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 18. März 1983

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Giersch
Giersch
Beigeordneter

JK

Die Ergänzung der Absichtsbegründung und die Übernahme
der geänderten Begründung als Entscheidungsbegründung
im Sinne des § 9 Abs. 8 Satz 1 Bundesbaugesetz wurde
vom Rat der Stadt am 4. Juli 1983 beschlossen.

Duisburg, den 19. Juli 1983

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Giersch
Giersch
Beigeordneter

JK

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

über die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung Süd am Montag, dem 16. November 1981, 19.00 Uhr im Evangelischen Gemeindehaus der Jesus-Christus-Gemeinde, Duisburg-Buchholz, Arlberger Straße

hier: Protokoll über die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 790 A + B - Buchholz - für den Bereich zwischen Sudetenstraße, Steiermarkstraße, Münchener Straße und Grazer Straße

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Tilgner - Amt 61
Frau Koszuta - Amt 61

Erschienen waren 82 Bürger.

Herr Tilgner stellt die beiden Varianten A + B des Bebauungsplanentwurfes Nr. 790 anhand zweier Dias vor und erläutert die Planinhalte.

Herr Bezirksvorsteher Bussée schließt die Sitzung der Bezirksvertretung und eröffnet die Bürgeranhörung.

Herr Meier, Sudetenstraße 116, lehnt die Massierung der Kraftfahrzeuge auf dem Parkplatz an der Südseite seines Grundstückes im Plan B ab. Er wolle nicht "vergast" werden. In Plan A lehne er die Bebauung ab, die sich zu dicht und zu hoch an der Grenze befände und er somit für einen Großteil des Jahres Schatten in seinem Garten habe.

Herr Bussée weist ihn darauf hin, daß er sich für einen Plan entscheiden solle und seine Kritik dort anbringen möge.

Herr Meier bekräftigt noch einmal seinen Protest gegen den Parkplatz und möchte diesen verschieben z. B. zur Traunsteiner Straße, direkt zu den Altenwohnungen. Er möchte die Traunsteiner Straße parallel zur Sudetenstraße verlaufen lassen mit Einfamilienhäusern auf beiden Seiten. Die Grundstücksgröße sollte ca. 250 - 300 qm sein, so daß viele Bürger ein Eigenheim mit Garten erwerben könnten.

Herr Braun, Steiermarkstraße, unterstreicht die Einwände seines Vorredners, obwohl diese eine Einzelbelastung für Herrn Meier wären. Er selbst stellt sich als Sprecher einer neu gegründeten Bürgerinitiative vor, die sich ausschließlich um diesen Bebauungsplan kümmern möchte.

Sie wären der grundsätzlichen Meinung, daß beide Varianten eine zu dichte Bebauung ausweisen würden. In einer Unterschriften-sammlung von ca. 30 - 50 Unterschriften haben sie zum Ausdruck gebracht, daß sie gegen den Bebauungsplan Einspruch erheben werden, und zwar gegen A + B. Für eine vernünftige Veranschaulichung würden diese Pläne nicht ausreichen. Nur einige wenige wären unter ihnen, die mit diesen Darstellungen etwas anfangen könnten. Sie verlangten vernünftige Pläne, in denen Querschnitte, Abstände zu vorhandenen Häusern, Geschoßhöhen ablesbar wären. Eine Idealvorstellung wäre die Errichtung eines Modells, damit es für alle ersichtlich wäre, was in diesem großen Bereich passieren solle.

Sie als Bürgerinitiative wären grundsätzlich nicht gegen eine Bebauung des Hinterlandes, das könnten sie auch garnicht, sie wären nur gegen diese zu dichte Bebauung.

Er für sich als Einzelperson möchte noch darauf hinweisen, daß das Planungsamt doch bei der Erstellung von neuen Bebauungsplänen nicht über bestehende Grundstücke hinwegplanen sollte.

Herr Pullen fragt nach dem Sinn dieser Bürgerbeteiligung, wenn doch die SPD-Fraktion schon ganz klar für den Plan B wäre.

Herr Bussée weist diese Unterstellung zurück und führt aus, daß innerhalb der Verwaltung zum Plan B tendiert würde, weil hier die verkehrsberuhigten Maßnahmen verwirklicht werden sollten, aber die Fraktionen hätten noch keinen Beschluß gefaßt. Man wolle zunächst die Bürgermeinungen abwarten und sich dann entscheiden.

Herr Pullen erinnert an einen Bauantrag, den er Anfang 81 gestellt hatte und auf den im Bebauungsplan nicht eingegangen wurde.

Herr Tilgner kennt diesen Vorgang nicht. Sagt Prüfung zu.

Zu den anderen Punkten nimmt er wie folgt Stellung: Der Standort für die Parkplätze der Altenwohnungen in Plan B ist zu untersuchen. Sie könnten auch an anderer Stelle des Grundstückes errichtet werden. Die "dichte" Bebauung resultiert aus Überlegungen, die Grundstücke mit ca. 200 - 300 qm so zu konzipieren, daß sie einigermaßen wirtschaftlich sind.

Die 2-Geschossigkeit der Reihenhäuser könnte auch durchaus in eine 1 1/2-Geschossigkeit umgeändert werden. Bei der Einteilung der Grundstücke und Stellung der Häuser kämen solche Gesichtspunkte zum Tragen wie Mindestabstände, die vom Gesetzgeber vorgeschrieben sind, Lage der Gärten zu den Häusern (keine reine Nordlage z. B.) und noch einmal Wirtschaftlichkeit.

Es wäre noch alles im Fluß, nichts sei entschieden.

Herr Meier regt noch einmal an, Einfamilienhäuser mit Grundstücken von ca. 10 - 12 m Breite und ca. 40 m Tiefe zu errichten.

Herr Pletzinger, Vertreter der CDU, möchte eine Aufschlüsselung der Kosten von ca. 1,5 Mill. Mark, die auf die Stadt zukämen. Ihn interessierten auch die Eigentumsverhältnisse und die etwaigen Kauf- oder Verkaufsabsichten, von welchen Interessenten auch immer. Er möchte auch Auskunft über das in der Vorlage angesprochene Umlegungsverfahren, für welchen Teil das wohl in Frage käme und was Gegenstand und Inhalt des Verfahrens sein würde und welche Konsequenzen und Kosten das für den Bürger haben könnte.

Herr Tilgner

Das Umlegungsverfahren kommt dann zum Tragen, wenn z. B. Plan B in der vorliegenden oder ähnlichen Form verfolgt würde und die Grundstücke so konzipiert blieben, daß augenblicklich geltende Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt werden könnten. Einzelne Phasen des Umlegungsverfahrens können im einzelnen jetzt noch nicht erläutert werden, da noch nicht sicher ist, wie der endgültige Plan aussehen wird.

Die Kosten sind grobe Schätzungen und gehen eindeutig aus der Vorlage hervor (S: 14 - Drucksache 7356/2). Die Grundstückskosten sind natürlich höher, je größer der Zuschnitt desselben ist.

Herr Meier stellt die Zusatzfrage nach einer möglichen Enteignung, wenn ein Besitzer nicht gewillt ist, zu verkaufen.

Herr Tilgner räumt diese Bedenken dahingehend aus, daß, wenn überhaupt nur enteignet werden könne für ein bestehendes öffentliches Interesse z. B. für eine Straße. Für eine Bebauung kann nicht enteignet werden.

Herr Braun möchte wissen, wie lange nach dieser öffentlichen Auslegung noch Einsprüche und Bedenken vorgebracht werden könnten.

Herr Tilgner erklärt, daß es sich heute nicht um eine "öffentliche Auslegung", sondern um eine "Bürgeranhörung" handeln würde und daß es bisher von Seiten des Planungsamtes so gehandhabt worden wäre, daß 4 - 6 Wochen lang nach dieser Sitzung im Amt durch schriftliches oder mündliches Veto Wünsche und Bedenken angebracht werden könnten.

Herr Knapp, Sudetenstraße 130, spricht nicht im Eigeninteresse, sondern im Rahmen der neu gegründeten Bürgerinitiative. In Gesprächen mit den Anwohnern der 4 betroffenen Straßen sei ganz klar zum Ausdruck gekommen, daß keiner die in Frage kommenden Pläne begriffen habe, sie demnach auch nicht analysieren könne. In einer Diskussion mit den Vertretern der Stadt oder des Rates seien sie gar nicht in der Lage, gezielt argumentieren zu können, da sie die in "Vogelperspektive" gezeichneten Pläne nicht verstünden.

Sie wünschten eine Mitarbeit mit dem Amt, sie möchten einen Plan, in dem Maße stünden, der in einem vernünftig großen Maßstab gezeichnet wäre, in dem man sich nicht langsam herantasten müsse wie in diesem (er spricht von einem "Spatz", der über das Gebiet flöge und kleine bunte Häuser sähe), in dem auch Querschnitte ersichtlich wären, Abstandsmaße zu Nachbarn und dgl. mehr.

Sie möchten mitarbeiten und Hilfen geben, daß ein gerechter Plan entstünde.

Herr Tilgner führt aus, daß es nicht üblich sei, in der Bürgerbeteiligung mit Plänen zu erscheinen, die konkrete Maße enthielten, da man ja zunächst einmal an Vorentwürfen orientiert den Bürgerwillen erfragen und Wünsche und Anregungen entgegennehmen und soweit das möglich ist, auch einarbeiten möchte. An diesem Abend sei ja schon zum Ausdruck gekommen, daß die Bürger eine so dichte Bebauung ablehnten. Dieser Wille würde mit Sicherheit berücksichtigt.

Eine gezielte Frage nach dem Gesprächspartner "Bürgerinitiative" ergibt folgende Anschrift: Herr Braun, Du-Buchholz, Steiermarkstraße 88.

Herr Bussée gibt einige Informationen zum Ablauf der Sitzung und erklärt, auch andere Bebauungsplanverfahren hätten gezeigt, daß die zur Diskussion gestellten Pläne immer in 1. Lesung nur beraten worden wären und nicht verabschiedet. Die Fraktionen möchten sich die Meinung der Bürger anhören und in ihre Überlegungen einfließen lassen.

Der Gestaltungsfreudigkeit der Bürger soll kein Einhalt geboten werden, deshalb würden auch keine Pläne erstellt, die so endgültig wären in Grundriß, Geschoßhöhen, Balkonangaben etc.

Herr Knapp spricht noch einmal im Interesse der Bürgerinitiative. Man möchte die Höhen und Breiten der Häuser wissen, um mögliche Schatten zu erkennen, die auf die schönen Gärten fallen würden.

Um keine Zweifel aufkommen zu lassen, betont er erneut die Ablehnung beider Entwürfe A + B durch die Bürgerinitiative. Die Gründe wären und blieben die zu dichte Bebauung, aus der auch der erhöhte Verkehr in diesem Karree resultieren würde (ca. 200 WE - 150 Pkw's heute, über 200 Pkw's in ca. 10 - 15 Jahren). Aus diesen Überlegungen heraus würde Buchholz nicht mehr der gepriesene Stadtteil im Grünen, sondern durch die geschaffene städtische Situation zu einer nicht mehr empfehlenswerten Wohngegend, die den jetzigen Siedlungsverhältnissen nicht mehr gerecht würde.

Herr Heun, Münchener Straße 123 a, möchte Auskunft über den Kostenfaktor - Grunderwerb 350.000,-- DM. Nach welchen Wirtschaftlichkeitsberechnungen die Summe errechnet wäre, wo er allein schon ca. 500 qm abgeben müßte für öffentliche Wege. Das könnte nicht stimmen. Man hätte sich ohnehin von Seiten des Planungsamtes mit den Privateigentümern vorher in Verbindung setzen müssen.

Frau Hoffmann, Steiermarkstraße 68, fragt gezielt nach der Ent-eignung ihres Grundstückes, durch das in beiden Plänen eine Straße verläuft.

Herr Tilgner weist noch einmal darauf hin, daß es sich um Vorentwürfe handelte, über die diskutiert werden könne und müsse. Es sei noch nichts festgesetzt, auch keine Straßen.

Nach einer Einigung mit den Betroffenen könne auch ein Modell erstellt werden, damit sich alle ein Bild der Planung machen könnten.

Zu den Höhen der Häuser führte er aus, daß die Traufhöhe der 1-geschossigen Häuser ca. 3 m sei, die der 2-geschossigen ca. 6 m. Bei der Dachform handele es sich um Satteldächer, die Dachneigungen wären noch nicht festgesetzt.

Herr Woudboer, Ratsherr und Mitglied des Planungsausschusses, versucht, die Emotionen zu dämpfen. Er will die Situation "entkrampfen" und tritt dem Glauben der Bürger entschieden entgegen, man wolle das Recht der Eigentümer auf eigenen Willen und Entscheidung beschneiden oder gar ignorieren und einfach mit ihren Grundstücken disponieren. Man müsse einfach irgendwo anfangen und das wären nun diese Vorschläge.

Die Bedenken der Bürger wegen der zu "hohen Dichte" würden mit Sicherheit in eine Überarbeitung einfließen.

Er erläutert in kurzen Worten ein Umlegungsverfahren allgemeiner Art, da hier die Grenzen des Umlegungsgebietes noch nicht festgelegt wären. Der Prozeß des Bebauungsplanverfahrens wird mit Sicherheit wenigstens 2 - 3 Jahre dauern. In der Zwischenzeit könne man über alles reden. Gegen die Mehrheit der Bürger kann

nichts entschieden werden.

Herr Jehle, Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd, kann nach einigen unkontrollierten Zwischenrufen wie "ach, du lieber Gott", "der steckt dahinter" ... etc. als Interessenvertreter der Bewohner der neuen Häuser an der Grazer- und Münchener Straße den beiden Vorschlägen als Konzept zustimmen. Er plädiert für diesen Teil von Buchholz auch für weiteren Mieterwohnungsbau, weil es in Duisburg ca. 10.000 Wohnungssuchende gäbe, u. a. auch junge Familien, die sich ein Eigenheim nicht leisten könnten, aber auch gerne in einer bevorzugten Lage ihrer Stadt wohnen möchten. In den Plänen sei ohnehin mehr Grün als Rot oder Weiß, er fände die Bebauung also nicht zu dicht.

Herr Bussée muß in der Zwischenzeit ein paarmal um Ruhe bitten und den Beschimpfungen Einhalt gebieten, andernfalls die Sitzung unterbrochen werden müßte.

Herr Jehle findet die Pläne gut lesbar und weist auf die Sachverständigen hin, die anwesend wären, um alle Fragen zu beantworten. Auch die Bürgerinitiative hätte seit Aushängen der Pläne bei der Verwaltung vorsprechen können und einige Mißverständnisse hätten ausgeräumt werden können.

Herr Bussée erinnert an das Zugeständnis von Herrn Tilgner, ggf. ein Modell errichten zu lassen, um alle Unklarheiten zu beseitigen.

Herr Pletzinger, CDU-Vertreter, versucht, die Aufregung im Gemeindesaal zu erklären und zu dämpfen und bittet auch aus seiner Sicht die Verwaltung, darzulegen, was entstehen soll, wie es realisiert werden kann, was auf die Eigentümer zukommen kann, was eventuell geändert werden soll und kann. Nach der Beantwortung dieser entscheidenden Fragen wäre wohl auch ein sachlicheres Diskutieren möglich.

Herr Bussée verweist erneut auf die Ausführungen des Herrn Woudboer, der als Mitglied des Planungsausschusses und Angehöriger des Rates der Stadt zu irgendeinem Zeitpunkt in seinen Gremien über Bebauungspläne z. B. auch diesen Bebauungsplan Nr. 790 abzustimmen habe und er - wie kein anderer der Anwesenden - zu den strittigen Punkten Stellung nehmen könne und er das seiner Meinung nach auch schon getan habe und auch die Bürger verstanden haben müßten, worum es gehe und wie der Ablauf eines Planverfahrens sei.

Herr Pletzinger hält erneut daran fest, daß dem Bürger im letzten noch nicht klar ist, warum ein Haus z. B. eingezeichnet ist und es so letztendlich doch nicht kommen wird.

Herr Raschke, Mitglied der SPD - bestätigt die Ausführungen von Herrn Woudboer und erinnert daran, daß an diesem Abend nichts verabschiedet werden kann, zu dem nicht auch die Bürger ja sagen können. Diese Bürgerbeteiligung gäbe ihnen, der Bezirksvertretung, die Möglichkeit, zu erkennen, was die angesprochenen Bürger möchten und das sei durch die Sprecher der Bürgerinitiative klar zum Ausdruck gekommen (s. Enge, Dichte z. B.). Man solle sich nicht im Kreise drehen.

Herr Schwing, Münchener Straße, möchte wissen, ob die Pläne verbindlich wären, wenn sie verabschiedet würden oder ob das eine oder andere (Ecken, Abmessungen etc.) noch geändert werden könne.

Herr Pullen wendet sich zunächst an Herrn Jehle und hält ihm vor, daß gerade die Genossenschaften nicht ganz unschuldig wären an übertrieben gestiegenen Grundstückspreisen. Auch über Architektur und Geschmack ließe sich streiten und er verwies in dem Zusammenhang auf die Häuser der Genossenschaft an der Grazer Straße. Er warf der Verwaltung und Herrn Woudboer vor, daß man schon bei der Herstellung der Planunterlagen sinnlos Steuergelder vertan hätte, da man über bestehende Grenzen hinweg geplant hätte ohne mit den Eigentümern zu reden, die entschieden dagegen wären.

Herr Bender, Münchener Straße 139, gibt seinen Unmut ziemlich unmißverständlich zum Ausdruck. Er sieht seinen Garten mit Garagen zugepflastert, möchte wissen, wer das alles bezahlen soll, wer dahinter stecke, wieso über fremde Grundstücke, auch über seines, hinweg geplant würde. Er versagt seine Zustimmung, ist nie einverstanden mit dem Eingriff in Privateigentum. Die Genossenschaft soll die freien Grundstücke bebauen und nicht die privaten Eigentümer behelligen. Ihm selbst hätte die Stadt schon einmal ca. 310 qm "geklaut" für Bürgersteige und Geld abgeknöpft für Peitschenlampen und Platten.

Herr Bussée versucht, Herrn Bender zu beschwichtigen und versichert ihm, daß ohne seine Zustimmung mit seinem Grundstück nichts passieren wird, was er nicht möchte. Nur wenn Gemeinwohl zum Tragen käme, könnte ggf. an Enteignung gedacht werden. Doch das wäre s. E. noch nicht vorgekommen.

Herr Heun gibt noch einmal zu bedenken, daß die Eigentümer vorher hätten unterrichtet werden müssen, daß über ihr Grundstück eine Straße verlaufen soll, damit hätte man viele Emotionen vermeiden können.

Herr Spitzer - CDU - führt aus, daß man besser dran getan hätte, einem bestimmten Ansprechkreis Pläne zu unterbreiten und Meinungen darzulegen. So hätte man nicht unnötig Emotionen geschürt und die Leute auf die Barrikaden getrieben. Man sollte ihnen an diesem Abend auch die Angst nehmen, sie würden enteignet.

Herr Woudboer gibt einige erklärende Sätze zur Frage des Enteignens. "Gemeinwohl geht vor Eigenwohl" würde auch heute noch gelten und Privateigentum wäre in Einzelfällen nur für Straßen benutzt worden.

Er erklärt das "Überschreiten" der Grundstücksgrenzen. Nur das Planungsamt könne losgelöst von Grenzen großzügig ein Gesamtgebiet überplanen und so zu einer modernen Planung kommen. Diese Planung würde dann im Entwurf u. a. den Bürgern vorgestellt und man könnte darüber diskutieren.

Eine Umlegung im Sinne des Bundesbaugesetzes wird angeordnet, um möglicherweise zu einer Neuordnung und besseren Nutzung eines bestimmten Gebietes zu kommen. (Er erklärt sehr ausführlich ein Umlegungsverfahren mit eingebrachten Prozentsätzen ... etc.)

Er weist die Versammlung darauf hin, daß man doch zufrieden sein sollte, daß die Stadt in einem solchen Verfahren aus Ackerland bebaubares Land machen wolle, das den Eigentümern dann zur weiteren Verwendung überlassen bliebe. Sie könnten selbst bauen, sie könnten verkaufen, sie könnten weiter ihre Gärten darauf belassen. Es bestünde kein Baugebot, es gäbe nur die Möglichkeit zu bauen, die sie jetzt nicht hätten.

Zur "dichten" Bebauung führte er aus, daß die Erfahrungen gezeigt hätten, daß heute aus finanziellen Gründen Grundstücksgrößen von 200, 300 bis 400 qm und sog. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen am wirtschaftlichsten seien.

Die Einwände der Bürger würden angehört, gegeneinander abgewogen, da meist Eigeninteressen gegen Eigeninteressen stünden, und ihnen würde, wenn möglich, in den meisten Fällen entsprochen. Er könne das aus eigener Sicht aus der Teilnahme an Planungsausschußsitzungen beurteilen.

Herr Spitzer kommt mit dem Einwand, daß es auch Gegenbeispiele gäbe, z. B. die Bewohner am Königsbusch, die sicher auch nicht mit den Entscheidungen einverstanden waren.

Herr Woudboer hält ihm entgegen, daß es sich bei diesem Fall nicht um ein Bebauungsplan-, sondern um ein Durchführungsplanverfahren mit dem Landschaftsverband im Rahmen des Ausbaues der Nord-Süd-Achse gehandelt habe. Dort hätte es natürlich andere Prämissen gegeben. Er gebe auch gerne zu, daß es früher anders gewesen sei. Man lernte auch aus Fehlern. Die Bundesbaugesetze seien ein paarmal reformiert und novelliert worden, und zwar immer zu Gunsten der Bürger.

Ein Bebauungsplanverfahren dauert deswegen so lange, weil die Einwände und Anregungen der Bürger verwendet und beachtet werden müssen, dadurch könne man in einem hohen Maße auch Zustimmung erwarten.

Herr Rawe - SPD-Mitglied, möchte richtigstellen, daß hier in diesem Raume nicht nur Leute versammelt wären, die gegen diesen Plan sind.

Sehr viele Bürger wären schon vor dieser Anhörung an die Vertreter der Stadt mit Bauwünschen herangetreten, weil z. B. an der Grazer Straße (allerdings nach § 34 BBauG) hätte gebaut werden können, warum dann nicht auch auf ihren Grundstücken.

In Buchholz bestünde auch ein Defizit an Altenwohnungen. Es existiert eine umfangreiche Warteliste von Bewerbern. Einige Bürger seien mit dem Wunsch gekommen, die Grundstücke so zuzuschneiden, daß sie nötigenfalls einen Teil abgeben könnten, um von dem Verkaufsertrag bauen zu können. Mit dem Hinweis auf den Angerbogen, der die Stadt tatsächlich Millionen kosten wird, realisiert zu werden, gibt er die Empfehlung, zunächst dort freie Restflächen zu bebauen, wo im umgrenzenden Bereich genügend Infrastruktur vorhanden ist. Man solle auch den Einwand der Genossenschaft bedenken, daß auch Mietwohnungen gebraucht würden und vorzusehen wären.

Herr Braun möchte, daß einige Schlüsselstellungen von Grundstücken, die eine Bebauung im hinteren Bereich torpedieren könnten, neu bedacht würden und sogar herausgelassen werden sollten, um einer möglichen Enteignung aus dem Wege zu gehen.

Herr Koeteless - CDU - möchte, daß die Bürger mit den rechtlichen Konsequenzen bekannt gemacht würden, die ein Bebauungsplanverfahren mit sich brächten. Man könne schließlich von ihnen keinen Besuch eines Seminars für Baurecht erwarten.

Kleinere Grundstücke, die angestrebt würden, verbieten ja nicht, daß zudem ein paar Freiflächen erhalten blieben. Im übrigen plädiere er auch für eine Überarbeitung unter Berücksichtigung der gestellten Forderungen.

Herr Pastor Schmidt wünscht, daß der Plan möglichst schnell "zum Zuge kommt". Man sei sich doch einig, daß seine Verwirklichung nicht lange hinausgezögert werden solle, da das Bauen immer teurer würde und die Maßnahmen finanzierbar bleiben sollten.

In Buchholz müßten Altenwohnungen gebaut werden, und zwar dringend und schnell. Er fragt nach der Möglichkeit, das Grundstück für Altenwohnungen aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und in einem gesonderten Verfahren zu behandeln. Die Grundstückseigentümer wären nicht private, sondern die Stadt bzw. die Wohnungsgenossenschaft.

Herr Bussée hält den Zeitpunkt für gekommen, vorgebrachte wichtige Fragen sofort zu beantworten.

Herr Tilgner gibt zu verstehen, daß er nicht allein entscheiden kann, ob der Plan so zu teilen wäre, wie es gewünscht würde. Es wäre zu prüfen, ob die Altenwohnungen, die in dem dafür vorgesehenen Bereich verbleiben sollten, auch nach § 34 BBauG gebaut werden könnten und ob die Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke mit diesem Vorhaben einverstanden wären; dann könnte die Verwaltung entsprechend reagieren.

In der Vergangenheit sei oft der Wunsch von einzelnen Grundstückseigentümern gekommen, bauen zu wollen. Nun brächte die Verwaltung aus der Sicht der Fachleute Vorschläge, wie man bauen könnte. Es besteht nicht die Pflicht dazu, es ist ein Angebot, über das zu reden wäre,

Auf die Frage nach Maßen gibt er folgende Antwort: Falls der Bebauungsplan angenommen wäre, würde er umgezeichnet; man würde Baugrenzen und wahrscheinlich eine Bautiefe von 14 m festsetzen, die aber auch nicht voll ausgenutzt werden müßte. ...

Herr Bender unterbricht sehr wütend die Erklärungen mit dem Ausruf, die Bürger direkt in "Karnickelställe" zu setzen und ehrlich zu bleiben ...

Herr Bussée versucht zum wiederholten Male Ordnung in den Saal zu bringen und mit Hinweisen auf die Geschäftsordnung die Emotionen zu dämpfen.

Herr Rawe ergänzt seine vorher gemachten Äußerungen mit dem Hinweis auf die Altenwohnungen zwei Dinge zu beachten: einmal das im Eigenbesitz der Stadt befindliche Grundstück, also ein Glücksfall, zum anderen die Lage dieses Grundstückes. Die alten Leute kämen somit in einen für sie verkehrsgünstigen Bereich mit nahegelegenen Geschäften und nicht in einen weit abgeschnittenen Teil, wie z. B. vielleicht nach Serm.

Herr Juba möchte als unmittelbar Betroffener wissen, warum zu diesem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Bebauungsplanes nicht auch schon direkt in einem Zusatzplan angegeben würde, welcher Teil von der Umlegung betroffen würde.

Herr Tilgner sagt, daß beim jetzigen Stand des Verfahrens noch garnicht gesagt werden könne, welcher Teil umgelegt werden müßte und wo für wen die Ersatzgrundstücke wären. Es müßte doch zunächst geklärt werden, ob und wie sie - die Bürger - mit dem Plan einverstanden wären. Man solle mit ihnen weiter verhandeln und im gegenseitigen Gespräch zu einem vernünftigen Entschluß kommen.

Herr Knapp wiederholt noch einmal zusammenfassend die Wünsche der Bürgerinitiative:

- Mitsprachemöglichkeit schon beim Planen
- Unterweisung in die Rechtsformen eines solchen Verfahrens
- Errichtung der Altenwohnungen unter Berücksichtigung der besonderen Situation älterer Menschen (genügend "Auslauf-
fläche" im Nahbereich, keine Blockbebauung, keine Enge)
- frühes Bekanntgeben der Vorstellungen der Verwaltung zur Verhinderung unnötig aufkommender Spannungen der etwaigen Betroffenen.

Herr Woudboer gibt erneut Hinweise auf ein Umlegungsverfahren bei dem es z. B. nicht anginge, daß nur städtische Grundstücke in Straßenland umgewandelt würden und der Rest der Privatbesitzer in Bauland, daß eben in einem schwierigen Verfahren im Umlegungsausschuß ein Modus gefunden werden müsse, allen in etwa gerecht zu werden. Dies sei kein leichtes und vor allem ein zeitaufwendiges Unterfangen und daraus resultiere z. B. auch die lange Laufdauer eines Bebauungsplanes bis zur Erreichung der Rechtskraft.

Herr Jehle wendet sich direkt an die Sprecher der Bürgerinitiative, die ja den Plan nicht blockieren möchte, sondern mithelfen wolle, ihn zu verwirklichen.

Er als Vertreter der kleinen Leute, die auch dringend Wohnraum suchen und den zu verwirklichen, seine Genossenschaft anstrebt, möchte dringend Kontakt mit der Initiative suchen, z. B. um die Möglichkeit einer Abtrennung des restlichen Planbereiches (Geschoßbau und Altenwohnungen) in Erwägung zu ziehen und die Bereitschaft der Initiative hierzu zu erfragen.

Bei dieser Ausklammerung des Bereiches würden die dringend notwendigen Wohnungen gebaut werden können, ohne daß die z. T. nicht Bauwilligen im anderen Teil des Planes zu irgendwelchen Entscheidungen über ihre eigenen Grundstücke gezwungen werden müßten.

Bei der Verwirklichung der Bauten durch seine Gesellschaft würde auch genügend Freiraum geschaffen und Grünzonen angelegt, in ähnlicher Weise wie die bereits vorhandenen.

Herr Tilgner erklärt, daß es grundsätzlich möglich sein kann, einen Plan zu trennen, wenn u. a. die beteiligten Anleiger einverstanden wären.

Herr Jehle möchte wissen, ob man die Frage an diesem Abend diskutieren könnte.

Herr Bussée verneint dies auf das Entschiedenste. Er erklärt, daß die Vorschläge des heutigen Abends alle aufgenommen worden seien und daß die Verwaltung die Pflicht habe, diese zu prüfen und ggf. auch zu verwirklichen. Dies würde mit Sicherheit eine längere Zeit in Anspruch nehmen. In der Zwischenzeit könnten die Bürger bei ihren Bezirksvertretern oder im Planungsamt vorsprechen und sich nach dem Stand der Dinge erkundigen.

Herr Wassing wendet sich an Herrn Jehle und gibt kund, daß einige Genossenschaftsmieter, die an der Münchener Straße wohnen, ausziehen möchten, wenn die Geschosßbauten dahinter, wie im Plan erbaut werden würden. Er möchte auch Auskunft über WR I und WR II haben bzw. die Dachneigungen der Häuser.

Herr Tilgner gibt an, daß bei den eingeschossigen Bauten an ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und bei den zweigeschossigen an eine Neigung von 30° gedacht ist, daraus ergäbe sich auch zwangsläufig die Höhe der Häuser.

Herr Bergen, Mietbewohner der Genossenschaft, meldet sich zu Wort und erklärt, daß er sich in seiner sehr schönen Wohnung glücklich fühlt und auch seine Nachbarn das täten. Sie wären glücklich, im schönen Buchholz wohnen zu können und hätten auch nichts gegen die konzipierten Häuser.

Herr Bussée findet es gut, daß auch einmal Mieter von gebauten Häusern zu Wort kommen können und nicht nur immer die Eigentümer. Im Vorhinein wäre das nur in Rahm gelungen. Mieter hätten natürlich andere Interessen als Eigentümer.

Herr Ostermann, Mieter an der Traunsteiner Straße, fühlt sich "unwahrscheinlich wohl" und möchte dies auch zum Ausdruck bringen. Er möchte, wie auch viele seiner Mitbewohner, mit den Nachbarn in guter Verbindung stehen. Sie wollen als Neu-Bürger im schönen Buchholz integriert sein.

Herr Pletzinger plädiert dafür, daß man in Zukunft doch nicht mit soviel Fachausdrücken um sich schmeißen sollte. In vielen Passagen seiner Ausführungen sei Herr Tilgner mit Sicherheit nicht verstanden worden. Es sollte nicht über den Bürger hinweggesprochen werden, sondern mit ihm in einer bürgernahen und somit verständlichen Sprache.

Herr Gorch, Mieter an der Grazer Straße, ist beunruhigt über das zusätzliche Verkehrsaufkommen von mind. 150 Pkw. Er sieht heute schon die Grazer Straße als überlastet und zugeparkt an und möchte auch für sie eine Verkehrsberuhigung anstreben, zumal mit diesem neuen Wohnbereich ja außerdem junge Familien mit Kindern und alte Leute in den Altenwohnungen dazu kämen.

Für die schon errichteten Wohnungen seien auch Tiefgaragen errichtet worden; jedoch hätten sehr viele Mieter keinen Einstellplatz aus Kostengründen angemietet. Wären die Tiefgaragenplätze mit der Miete der Wohnungen gekoppelt, so gäbe es auch weniger Schwierigkeiten, die Autos unterzubringen.

Herr Bussée kleidet den Antrag auf Verkehrsberuhigung der Grazer Straße noch einmal in Worte und erklärt, daß darüber in der Bezirksvertretung zu sprechen sei.

Herr Richter, Anwohner der Steiermarkstraße, gibt zu bedenken, daß der Omnibusverkehr heute durch die Steiermarkstraße fließen würde, obwohl deren Fahrbahn 1 m schmaler sei als die der Grazer Straße. Er wünsche, auch die Steiermarkstraße in eine Verkehrsberuhigung einzubeziehen, da zudem das Verkehrsaufkommen in dieser Straße erheblich höher sei als in der Grazer Straße.

Herr Bussée gibt noch einmal zu bedenken, daß man keinen Mieter zwingen könne, eine Tiefgarage anzumieten und selbst dann stellten die Autobesitzer doch aus Bequemlichkeit ihre Autos auf der Straße ab.

Herr Pletzinger meint, daß man auch die Belange der Anlieger rund um das Plangebiet nicht vergessen solle, die seit ca. 25 Jahren dort wohnen.

Herr Bussée stellt fest, daß keine Wortmeldungen mehr da sind und schließt somit die Sitzung der Bezirksvertretung.