

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 1072 – Buchholz –**

**für einen Bereich östlich der Heinrich-Albrod-Straße, zwischen  
Tiroler Straße, Stichstraßen Straubinger Straße und Sudetenstraße**

**Stand: August 2006**

## **Gliederung**

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

## **1. Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbereich Süd im Nordwesten des Ortsteiles Duisburg-Buchholz.

Im Norden, an der Wedauer Straße gelegen, grenzen nahezu unmittelbar die mit alten Bäumen dicht bestandenen Freiflächen des Waldfriedhofs an.

Die Umgebung wird nahezu ausschließlich durch Einfamilienhausbebauung geprägt: Geschosswohnungsbau ist nur in geringerem Maße vorhanden.

Aufgrund der hier gegebenen örtlichen Situationen handelt es sich um eines der bevorzugten Wohngebiete im Duisburger Süden.

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 6 freistehende 4-geschossige Mehrfamilien-Wohnhäuser vorhanden, die zu Beginn der 60er Jahre gemäß Bebauungsplan Nr. 404 errichtet wurden und sich in einem guten baulichen Zustand befinden. Dieser Bebauungsplan, ein übergeleiteter Durchführungsplan, der aus formalen Gründen nicht angewendet werden kann, setzte die vorhandenen Freiflächen als private Grünfläche und die viergeschossige Bebauung als städtebauliches Ziel fest.

Die Gebäude sind daher von größeren Freiflächen umgeben, bei denen es sich um gepflegte Rasenflächen handelt, die in Teilen mit Bäumen, Baumgruppen und Büschen bestanden sind. Stellplätze sind straßenseitig an der Heinrich-Albrod-Straße angeordnet.

Dieses attraktive Ensemble stellt eine städtebaulich in sich geschlossene, besondere Konfiguration gegenüber der sonst prägenden Einfamilienhausbebauung der Umgebung dar.

Dieser übergeleitete Bebauungsplan wird in Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 1072 überdeckt.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

## **2. Ziele des Bebauungsplanes**

Der Planbereich des Bebauungsplanes umfasst einen offenen Bereich mit sechs Punkthäusern in parkartigen Freiflächen innerhalb einer Einfamilienhausnachbarschaft mit geringen Geschosshöhen und geschlossenem Bebauungseindruck. Die Viergeschossigkeit der Punkthäuser rechtfertigt sich städtebaulich innerhalb der flächigen Bebauung der Umgebung nur über die Freiflächen. Die städtebauliche Ordnung der 1- bis 2-geschossigen Umgebung der Heinrich-Albrod-Straße ist nur deshalb nicht durch die Viergeschossigkeit der genannten Punkthäuser beeinträchtigt, weil diese Viergeschossigkeit durch die Freiflächen ausgeglichen ist. Dieses Verhältnis war seinerzeit bei der Errichtung der Punkthäuser Inhalt eines Durchführungsplanes nach dem Aufbaugesetz, der trotz Überleitung wegen eines Verfahrensmangels nicht mehr angewandt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1072 werden diese nach wie vor geltenden städtebaulichen Zielvorgaben weiter verfolgt.

In einer Abwägung der privaten Belange nach weiterer Verdichtung und besserer wirtschaftlicher Nutzung der Baugrundstücke einerseits und der öffentlichen Belange nach angemessenen Freiflächen für eine viergeschossige Punkthausbebauung hat die Sicherung der vorhandenen Qualität Vorrang vor den Verwertungsinteressen des Eigentümers. Auch die Forderung nach sparsamen Umgang mit innerstädtischen Baugrund kann in der gegebenen Situation nicht gegen den Erhalt der Freiflächen zwischen den Punkthäusern durchdringen, da bereits eine abgewogene Situation Bauhöhen zu Abständen und Umfeld vorliegt.

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 Interesse, aber auch in seinem privaten und dem Interesse seiner Mieter ist.

Aus städtebaulicher Sicht zur Wohnungsversorgung ist eine Nachverdichtung an dieser Stelle in Abwägung mit den vorgenannten Qualitäten ebenfalls nicht anzustreben. Der Wohnungsbedarf ist nicht so hoch, dass derartige Freiflächen nachverdichtet werden sollten.

Gestalterisch haben die Punkthäuser mit ihrer flachen Dachkonstruktion untereinander ein besonderes städtebauliches Abstandsbedürfnis. Auch zu den Einfamilienhäusern sind besondere Abstände einzuhalten. Eine übliche Reihungssituation mit seitlichen, schmalen Grenzabständen könnte die beiden unterschiedlichen Bauformen nicht so in Einklang bringen, wie dies seinerzeit durch den vor ca. 40 Jahren realisierten Bebauungsplan festgesetzt wurde. Die vorhandene „Insellage“ der Punkthäuser im parkartigen gemeinsamen Freiraum schafft dadurch eine Verträglichkeit zum „Meer“ der Einfamilienhäuser. Eine Durchmischung beider Formen, also ein Nebeneinander von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern würde im vorliegenden Fall eine Unverträglichkeit entstehen lassen. Ebenso würde eine Errichtung von weiteren Mehrfamilienhäusern zwischen den vorhandenen Mehrfamilienhäusern gestalterisch unverträglich sein, da dann das ausgleichende Element, der Freiraum, der heute zwischen den unterschiedlichen Bauformen vermittelt, entfällt.

Dies würde letztendlich zu einer aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht unvertretbarer Art und Weise die hier seit Jahrzehnten gegebene positiven Strukturen negativ beeinträchtigen und das positive Ortsbild zerstören und soll daher durch den Bebauungsplan Nr. 1072 verhindert werden.

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, dem textlichen Ausschluss von Nebenanlagen – mit Ausnahme von Stellplätzen – sowie der textlichen Regelung, dass Parkplätze nur in Form von Tiefgaragen zulässig sind, soll der aus städtebaulicher Sicht gewünschte Erhalt der hier vorhandenen Örtlichkeit gewährleistet bleiben.

Zwischen den einzelnen Baublocks an der Heinrich-Albrod-Straße sind Abstände von rd. 29 m und zwischen den beiden nördlichen Gebäuden von rd. 41 m vorhanden.

Die hier beabsichtigte Bebauung, die das Planverfahren ausgelöst hat, reduziert diese Abstände bauordnungsrechtlich zulässig auf lichte Maße von rd. 4 – 13 m. Diese nach Abstandsflächenverordnung zulässige Nachverdichtung verändert das städtebauliche Bild der vorhandenen Punkthausbebauung in ein diffuses und verschachteltes Bebauungsbild. Der Bebauungsplan soll diesem entgegensteuern und die parkartige offene Punkthausbebauung erhalten.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wird unter Berücksichtigung vorgenannter Ausführungen aus städtebaulichen Gründen dem Erhalt der gegebenen Situation gegenüber einer Nachverdichtung des Gebietes der Vorrang eingeräumt.

Bei dem textlichen Ausschluss von Nebenanlagen wurden Stellplätze ausgenommen. Ziel der Festsetzung ist es, im Sinne der städtebaulichen Vorgaben die Errichtung von oberirdischen untergeordneten Aufbauten, wie z. B. Garagenanlagen zu verhindern.

Auswirkungen, bedingt durch die Zulässigkeit von Stellplätzen, werden dabei toleriert, da diese wegen ihrer Notwendigkeit unter Beachtung der Gesamtzusammenhänge und unter Berücksichtigung der gegebenen Situation innerhalb des Gebietes hingenommen werden können und das gegebene Erscheinungsbild gewährleistet bleibt.

Die im nördlichen Planbereich an der Tiroler Straße vorhandenen Garagen genießen Bestandsschutz.

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

Auch unter Berücksichtigung der gewählten Parkplatzmöglichkeiten in Tiefgaragen ist der Verzicht auf die Umweltprüfung gerechtfertigt, da mit der textlichen Festsetzung kein zusätzliches positives Baurecht geschaffen, sondern lediglich die allgemeine Zulässigkeit von ober- und unterirdischen Garagen im Hinblick auf vorab beschriebene städtebauliche Zielvorgaben, aber auch aus Gründen einer günstigeren Immissions-situation auf die unterirdische Form beschränkt wird.

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.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat öffentlich ausgelegt.

Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

#### **4. Bürgerbeteiligung**

Von der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden, da gemäß der unter Absatz 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.

Dies bezieht sich ebenfalls auf mögliche Entschädigungsansprüche. Gemäß den Bestimmungen des § 42 Abs. 2 BauGB wird bei Aufhebung der zulässigen Nutzung eines Grundstückes binnen sieben Jahren ab deren Zulässigkeit die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt, bemessen.

Nach Ablauf dieser Frist kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur noch Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

Da die gesetzlich vorgegebene Sieben-Jahres-Frist hier auf jeden Fall verstrichen ist, mit den Festsetzungen gerade die ausgeübten Nutzungen (Festsetzung vorhandener Bebauung, Sicherung vorhandener Freiflächen) festgeschrieben wird und auch eine „fremdnützige“ Überplanung im Sinne des § 40 Abs. 1 BauGB, die ein „Sonderopfer“ für den Eigentümer darstellen und gesonderte Entschädigungsregeln zur Folge hätten, nicht vorgenommen werden, sind auch Entschädigungsansprüche nicht zu leisten. Es entstehen auch keine Entschädigungsansprüche nach § 39 BauGB (Vertrauensschaden) für Aufwendungen wie beispielsweise Architektenhonorar, da für das Plangebiet kein anwendbarer Bebauungsplan bestand, auf den der Eigentümer vertrauen konnte.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1072 – Buchholz -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 06.11.2006 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 19.10.2005 bis 21.11.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 01.12.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

  
**Linne**

