

## **Auswertung der vorgebrachten Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

### **Flächennutzungsplanänderung 5.30 I – Innenstadt -,**

für einen Bereich südlich der Königstraße und Harry-Epstein-Platz zwischen Bahntrasse, Sternbuschweg, Düsseldorfer Straße, Stadtautobahn A 59, Kölner Straße und Mercatorstraße im Ortsteil Dellviertel

---

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) – gleichzeitig als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) – wurde im Rahmen der öffentlichen Sitzung der BV Mitte am 18.03.2004 durchgeführt.

Die hier vorgebrachten Anregungen wurden niedergeschrieben und im Rahmen des weiteren Verfahrens ausgewertet.

Auswertung der zusätzlich schriftlich vorgebrachten Anregungen:

#### **Anni und Ferdinand Bischoff, 47051 Duisburg vom 11.03.04**

Die Eheleute sind Eigentümer eines Grundstückes an der Koloniestraße innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Dienstleistungsbereich“. Es wird auf die bestehenden Nutzungen des Gewerbe- und Wohngebäudes hingewiesen und angeregt die Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechend anzupassen, um den Bestandsschutz zu gewährleisten.

Für die Projektidee des Mercatortowers wird erklärt, dass für die ggf. erforderliche Abstandsfläche keine Einschränkungen der eigenen Nutzungen akzeptiert werden. Eine Veräußerung wäre bei angemessen Kaufpreis und Ersatzgrundstück denkbar.

#### ***Stellungnahme und Abwägungsvorschlag:***

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Grundstück wird durch das festgesetzte Sondergebiet überplant, der Bestandsschutz ist gewährleistet. Es ist jedoch nicht das städtebauliche Ziel des geplanten Dienstleistungsparks unbeschränkte Wohnnutzungen anzubieten. Die immissionsbelastete Lage zwischen Autobahn und Haupteinfahrungsstraße und

Koloniestraße bzw. Anschlussstelle Zentrum ist nicht für allgemeine Wohnnutzung geeignet. Entsprechend einer üblichen Regelung von vergleichbar belasteten Kerngebieten bzw. Gewerbegebieten ist nur eine reduzierte Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal denkbar. Diese ist auch im Bebauungsplan für dieses Baugebiet zugelassen, daher soll über den Bestandsschutz hinaus keine Weiterführung einer allgemeinen unbeschränkten Wohnnutzung ermöglicht werden.

Der Mercatortower kann entsprechend den Höhenfestsetzungen des Planes innerhalb des Sondergebiets in dem das Grundstück der Eheleute Bischoff liegt oder im südlich angrenzenden Sondergebiet realisiert werden, die baurechtliche Zulässigkeit ist gegeben. Unabhängig davon hat das Projekt Mercatortower entsprechend dem Bauordnungsrecht seine erforderlichen Abstandsflächen nachzuweisen. Diese müssen auf dem eigenen Grundstück liegen, wenn sie nicht durch privatrechtliche notarielle Vereinbarungen auf einem anderen Grundstück übernommen werden und dieses per Baulast gesichert ist.

Grundstücksgeschäfte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und privatrechtlich zu regeln. Es werden keine Grundstücksteile zur Realisierung des Planes benötigt, eine Umlegung ist nicht erforderlich.