

Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf  
vom 07.11.1989 A.Z. 35.2.12.02 (Dwi 833)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 833 - Altstadt für einen Bereich südlich  
des Innenhafens zwischen Springwall, Niederstraße, Oberstraße,  
Flachsmarkt und Minoritenkirche

## Gliederung

### 1. Allgemeines

- 1.1 Einleitung
- 1.2 Ziel und Zweck der Planung

### 2. Vorgaben und Bindungen

- 2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- 2.4 Fachplanungen
- 2.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden
- 2.6 Umweltverträglichkeit
- 2.7 Denkmalschutz

### 3. Bürgerbeteiligung

- 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
- 3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

### 4. Situationsbeschreibung

### 5. Planung

- 5.1 Bebauung
  - 5.11 Städtebauliche Begründung des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung
  - 5.12 Städtebauliche Begründung für die Abweichungen von der Abstandsflächenregelung im Sinne des § 6 (15) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
- 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf
- 5.3 Öffentliche Grünflächen
- 5.4 Verkehr
- 5.5 Baumbestand
- 5.6 Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 833

### 6. Alternativen

### 7. Ver- und Entsorgung

### 8. Wasserwirtschaft

### 9. Altablagerungen/Altstandorte

10. Immissionen

- 10.1 Immissionsbelastungen (Schadstoffe)
- 10.2 Verkehrsimmissionen (Schallschutz)

11. Grundsätze für soziale Maßnahmen

12. Kosten

13. Textliche Festsetzungen und Aufhebungsvermerk

## 1. Allgemeines

### 1.1 Einleitung

Für die Innenstadt gilt u. a. als übergeordnete Zielsetzung, die City aufzuwerten und den Wohnwert der unmittelbar zugehörigen Wohngebiete zu erhöhen.

Als wesentliches Planungsvorhaben zur Erreichung dieses Zieles wurde u. a. das Entwicklungskonzept Innenhafen erarbeitet. Nach diesem Konzept soll der Innenhafen als am Rande der City gelegener Vorposten der ausgedehnten Binnenhafenanlagen erlebbar gemacht werden. Die auf der südlichen Seite des Innenhafens u. a. zwischen Marienbrücke und Springwall gelegenen Gewerbeflächen sollen daher langfristig in Grünflächen, auf Wohnbevölkerung und Citybesucher orientierte Kultur- und sonstige Freizeiteinrichtungen und in Wohnflächen umgewandelt werden.

Da die planungsrechtliche Voraussetzung zur Verwirklichung dieser Planungsvorhaben aufgrund der derzeit noch gültigen Durchführungspläne 184 C und 184 D nicht gegeben ist, ist die Aufstellung des vorliegenden neuen Bebauungsplanes Nr. 833 erforderlich.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

- Ausweisung einer im Altstadtcharakter verdichteten Wohnbebauung insbesondere entlang der historischen Stadtmauer.
- Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf; Museum, Kirchliche Einrichtungen für Weiterbildung und Verwaltung, Volkshochschule.
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen; Parkanlage, Kinderspielplatz und Uferpromenade.

## 2. Vorgaben und Bindungen

### 2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes (SSP) Stadtmitte. Für diesen Plan hat der Rat der Stadt am 18.12.1978 den Entwicklungsplan "Stadtmitte" (E-Plan) beschlossen. Der E-Plan sieht im Bereich des Bebauungsplanes folgende Flächennutzung vor:

- Freizeit- und Kultureinrichtungen
- Grün-, Spiel- und Freizeitanlagen
- Wohnen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan, der mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt ist, wurde am 10.01.1986 wirksam.

## 2.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.12.1986 den Beginn vorbereitender Untersuchungen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) für einen "Teilbereich Innenhafen/Altstadt" beschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Untersuchungsbereiches.

## 2.4 Fachplanungen

### 2.41 Schulentwicklungsplan

Die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf den Schulentwicklungsplan.

### 2.42 Kindergartenbedarfsplan

Bei der Fortschreibung des Kindergartenbedarfsplanes wird geprüft, ob durch die Zunahme der Wohnungen Bedarf für weitere Kindergartenplätze besteht.

### 2.43 Kinderspielplatzbedarfsplan

Der vorhandene Spielplatz südlich der Stadtmauer (B-Kategorie) wird in die Grünfläche zwischen Hafen und Stadtmauer verlegt.

## 2.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden

Die Belange des § 1 (5) Baugesetzbuch hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden durch die vorliegende Planung nicht berührt, da es sich um Unnutzungen bereits bebauter Gebiete handelt.

## 2.6 Umweltverträglichkeit

Eine der bauleitplanerischen Zielsetzungen ist es, etwaige Beeinträchtigungen in einem vertretbaren Ausmaß zu halten. Das wird erreicht durch die Form der Erschließung, die Anordnung und Abmessung der zulässigen Bebauung, die vielfältige Begrünung der Bauflächen und ihrer Übergangszonen.

Der vorliegende Bebauungsplan zeigt eine Ausweitung bzw. Abrundung der im citynahen Randbereich hinter der historischen Stadtmauer vorhandenen Wohnbebauung in Richtung Binnenhafenanlage.

Für die Baugebiete ist eine maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Übergangszone bzw. Trennzone zwischen dem Wohnen und der ca. 150 m am Nordufer des Innenhafens betriebenen gewerblichen Hafennutzung bilden die Stadtmauer, der vor der Stadtmauer und entlang des Nordufers des Innenhafens geplante Grünzug und der Museumstrakt sowie das Hafenbecken selbst.

In dem betroffenen Bereich ist durchaus eine grundsätzliche Verträglichkeit von Wohngebieten und den Hafennutzungen gegeben.

Durch die geplante Übergangszone bzw. Trennzone sowie durch das Maß und die Anordnung der baulichen Nutzung wird diese Verträglichkeit auf ein solches Maß erhöht, daß die betreffenden Belange des § 1 des Baugesetzbuches beachtet und eingehalten sind.

## 2.7 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 833 liegen folgende in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler

- Stadtmauer, Eintragungsdatum: 19.03.1985
- Dreigiebelhaus, Eintragungsdatum: 25.03.1985.

Sämtliche Baumaßnahmen an diesen Baudenkmalern und in ihrer engeren Umgebung sind nach § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen erlaubnispflichtig und bedürfen der Benehmensherstellung mit dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Denkmalpflege).

## 3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 (1) Satz 1 Baugesetzbuch wurde am 10.12.1987 die Bürgerbeteiligung durchgeführt. Etwa 23 Bürger nahmen an diesem Anhörungstermin teil.

In Ergänzung zu dieser Bürgeranhörung am 10.12.1987 gingen bei der Stadtverwaltung noch Anregungen und Wünsche ein. Die Schreiben sind der Niederschrift über die Bürgerbeteiligung beigelegt und wurden im Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ausgewertet.

### 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Die Niederschrift über die Bürgerbeteiligung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

### 3.2 Auswertung der Bürgerbeteiligung

Zu den in der Bürgerbeteiligung bzw. nachträglich schriftlich vorgebrachten Anregungen, Wünsche und Fragen

- a) das Haus Niederstraße 47 nicht abzureißen und den Fußweg an der Stadtmauer und die Zu- und Abfahrt zum St. Bernardus-Stift und der geplanten Wohnbebauung auf dem ca. 3 m breiten Streifen zwischen Stadtmauer und Haus Niederstraße 47 vorzusehen,
- b) die Pacht-/Erbbaurechtsfläche der Firma Ludwig aus dem Planbereich herausnehmen,
- c) das sich noch in Betrieb befindliche Eisenbahngleis auf dem Südufer des Innenhafens zu berücksichtigen,

wird wie folgt Stellung genommen.

Zu a)

Der Anregung soll nicht gefolgt werden. Ein wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplan-Entwurfes ist es, Gassen und stadträumlich gefaßte Plätze zu schaffen, die weitgehend vom Fahrverkehr freigehalten werden.

Aus diesem Grund soll das St. Bernardus-Stift und die nördlich dieser Gebäude geplante Wohnbebauung über einen Weg parallel zur Stadtmauer erschlossen werden. Ein weiteres Ziel ist die Anbindung des Innenhafenbereiches an den Kernbereich der City. Dies soll u. a. über den Grünzug entlang der Stadtmauer über Obermauerstraße und Kuhlenwall zur Kuhstraße erfolgen. Der zur Zeit vorhandene 3 m breite Bauwuch zwischen dem 3-geschossigen Haus Niederstraße 47 und der Stadtmauer läßt die Verwirklichung der beiden genannten Planungsziele nicht zu. Deshalb soll das Haus Niederstraße 47 abgerissen werden.

Zu b)

Der Anregung wird gefolgt. Die Pacht-/Erbbaurechtsfläche wird aus dem Planbereich herausgenommen.

Zu c)

Der Anregung wird gefolgt. Das Eisenbahngleis auf dem Südufer des Innenhafens wird bei der Planung der Grünfläche ähnlich wie bei der westlich des Planbereiches ausgebauten Promenade berücksichtigt.

#### 4. Situationsbeschreibung

Der Planbereich liegt südlich des Innenhafens und östlich des bereits umgestalteten Bereiches mit Wohnbebauung, Grünfläche mit darunterliegender Garage und Stadtarchivgebäude. Auf der Fläche zwischen der den Plan prägenden Stadtmauer und Innenhafen wurde ein ungenutztes Mühlengebäude und ein Getreidesilo bereits Anfang 1988 abgebrochen. Bis auf die im Bereich Springwall von der Fa. Ludwig genutzte Fläche liegen die früher ebenfalls gewerblich genutzten Flächen zwischen Stadtarchiv und Springwall brach.

Im ehemaligen Schulgebäude am Flachsmarkt befindet sich eine Einrichtung der Volkshochschule.

Zwischen Flachsmarkt und der parallel zum Springwall verlaufenden Stadtmauer liegen ein Verwaltungsgebäude, ein Kinderspielplatz und die Grundstücksflächen der Kath. Kirche mit ~~ehemaliger Notkirche~~ und dem St. Bernardus-Stift. Die Grundstücke entlang der Niederstraße sind im wesentlichen mit Wohnbauten bebaut. Auf der Fläche zwischen Niederstraße und Oberstraße liegt östlich der Nonnengasse das denkmalgeschützte Dreigiebelhaus, ein Wohngebäude und ein brachliegendes Baugrundstück (ehem. Eschhaus). Um insbesondere auf dem Grundstück des ehemaligen Eschhauses eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde diese Fläche in den Bebauungsplanbereich mit einbezogen. x)

#### 4.1 Abbruch

Zur Realisierung der nachfolgend aufgeführten Planungsmaßnahmen wurden neben dem o. a. Mühlengebäude und Getreidesilo bereits die Anbauten des ehemaligen Schulgebäudes am Flachsmarkt abgebrochen.

Ferner sind noch vom Abbruch betroffen, das Verwaltungsgebäude Niederstraße 7, ~~die ehemalige Notkirche~~ und die Nebengebäude westlich der parallel zum Springwall verlaufenden Stadtmauer, sowie das Wohnhaus und die Garagen auf dem Grundstück Niederstraße 47. x)

### 5. Planung

#### 5.1 Bebauung

Ziel der Planung ist, im Bereich zwischen Niederstraße und Stadtmauer, unter Einbeziehung der Niederstraße und dem Bereich Nonnengasse/Dreigiebelhaus eine städtische Struktur zu schaffen, die die Charakteristik eines auf einen mittelalterlichen Grundriß aufbauenden Stadtteil aufweist, ohne jedoch mittelalterliche Bebauung zu imitieren.

Neben der stadthistorisch bedeutsamen Stadtmauer, die hierbei eine wesentliche städtebauliche Dominante im Plangebiet darstellt und soweit noch vorhanden, freigelegt, restauriert und mit Wehrgängen etc. ergänzt werden soll, bilden die historischen Straßenführungen der Brüderstraße, Oberstraße, Niederstraße und Springwall, die sich zum Teil bereits schon im Corputiusplan von 1566 finden, die wesentlichen Orientierungspunkte. Hieraus und in Anlehnung an die vorhandene III-geschossige Bebauung entlang der Niederstraße ergibt sich, daß die hinter der Mauer und im Bereich der Niederstraße/Dreigiebelhaus geplante II- bis III-geschossige Bebauung sehr dicht und mit kompakter Baumasse konzipiert wird.

Damit soll ein innenstadt- bzw. altstadtdäquates, mit engen Gassen und interessanten Raum- und Platzfolgen versehenes Wohnquartier aus zum großen Teil giebelständig zur Stadtmauer orientierten Stadthäusern entstehen. Die vorgesehene Neubebauung umfaßt ca. 110 WE. Davon sind im Bereich des Dreigiebelhauses 11 Altenwohnungen vorgesehen.

x) wurde zwischenzeitlich abgebrochen



Aus planerischen Gründen ist das vorhandene Wohngebäude Niederstraße 47 vom Abbruch betroffen. Näheres hierzu siehe unter den Punkten 3.2 und 11 dieser Begründung.

Die geplante Wohnbebauung rückt im nordöstlichen Planbereich bis auf ca. 70 m Entfernung an einen bestehenden Speditionsbetrieb, der außerhalb des Plangebietes liegt, heran.

Die Lärmemissionen dieses Betriebes sind in die Untersuchungen, die unter Punkt 10 dieser Begründung dargestellt sind, eingeflossen. Hieraus ergibt sich, daß weder die geplante Wohnbebauung durch den genannten Betrieb beeinträchtigt wird, noch der Betrieb durch die heranrückende Wohnbebauung in seinem Bestand gefährdet ist.

#### 5.11 Städtebauliche Begründung des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen WA-Gebieten im Bereich des Dreigiebelhauses zwischen Oberstraße, Nonnengasse und Niederstraße sind in Abweichung von den nach § 17 (1) Spalte 4 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) vorgeschriebenen Geschosßflächenzahl (GFZ) geringfügig erhöht festgesetzt.

Im WA III-Gebiet entlang der Niederstraße statt 1.0 erhöht auf 1.4 und

im WA IV-Gebiet entlang der Oberstraße statt 1.1 erhöht auf 1.5. In dem in Rede stehenden Bereich ist das II-geschossige unter Denkmalschutz stehende Dreigiebelhaus mit seinen großen Geschosßhöhen sowie entlang der Oberstraße ein IV-geschossiges Wohnhaus vorhanden.

Erst Mitte 1987 wurde das III- bis IV-geschossige ehemalige Eschhaus an der Niederstraße abgebrochen. An dieser Stelle sollen nach der vorliegenden Planung Altenwohnungen in einem III-geschossigen Neubau errichtet werden.

Die vorhandene Bebauung und das ehemalige Eschhaus waren bereits bei Inkrafttreten der BauN VO vorhanden.

Die umliegende vorhandene Bebauung im Bereich entlang der Niederstraße, Oberstraße und Springwall ist ebenfalls durch eine im wesentlichen III- bis IV-geschossige Bebauung geprägt.

Aufbauend auf die historischen Straßenführungen handelt es sich insgesamt in dem betroffenen Bereich um eine über das zulässige Maß der baulichen Nutzung der heutigen BauN VO hinausgehende gewachsene, verdichtete Bebauung.

An dieser gewachsenen städtischen Struktur und an der prägenden Stadtmauer sind die unter Punkt 5.1 beschriebenen Zielsetzungen für die geplante Neubebauung im Planbereich orientiert.

In diesem Rahmen soll die derzeitig vorhandene Baulücke des ehemaligen Eschhauses wieder durch eine ähnlich verdichtete Bebauung städtebaulich geschlossen werden.

Die vorgesehene Überschreitung der nach § 17 (1) Spalte 4 BauN VO max. GFZ ist gemäß § 17 (9) BauN VO gerechtfertigt, da der Bereich bereits schon bei Inkrafttreten der BauN VO überwiegend bebaut war und die nachfolgend angeführten städtebaulichen Gründe diese Überschreitung und somit eine entsprechende Verdichtung der betroffenen WA-Gebiete rechtfertigen.

- o Die Realisierung der Zielsetzungen dieses Planes, nämlich die Errichtung eines städtischen Wohnquartiers, welches die Charakteristik eines auf einen mittelalterlichen Stadtgrundriß aufbauenden Stadtteiles aufweist, ist nur durch die Erhöhung der GFZ zu erreichen.
- o Durch die vorgesehene Planung erfolgt insgesamt eine Erhöhung des Wohnwertes für diesen citynahen Wohnbereich und eine Aufwertung der Innenstadt.
- o Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden trotz der vorhandenen und zu erhaltenen Verdichtung keinesfalls beeinträchtigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Höchstwerte der GFZ nicht entgegen.

- 5.12 Städtebauliche Begründung für die Abweichung von der Abstandsflächenregelung im Sinne des § 6 (15) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW).

Hauptzielsetzung der vorliegenden Planung ist die Errichtung eines städtischen Wohnquartiers, welches die Charakteristik eines auf einen mittelalterlichen Stadtgrundriß aufbauenden Stadtteiles aufweist. Die städtebauliche Begründung hierfür ist in den vorherigen Abschnitten, insbesondere unter Punkt 5.1 eingehend beschrieben.

Um die Grundsätze der städtebaulichen Konzeption planungsrechtlich sicherstellen zu können, müssen in verschiedenen Bereichen "Baulinien" festgesetzt werden, d. h., die geplante Bebauung muß zwingend an diesen Baulinien errichtet werden.

Hierdurch werden in Übereinstimmung mit § 6 (15) BauO NW teilweise die nach der Abstandsflächenregelung nach § 6 der BauO NW vorgeschriebenen Gebäudeabstandsflächen unterschritten.

Dies ist vertretbar, da einerseits

- o die Belange des Brandschutzes sowie der Gefahrenabwehr durch die vorgesehene Unterschreitung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt werden und dieses mit der zuständigen örtlichen Feuerwehr entsprechend abgestimmt ist,
- o durch die Unterschreitung der Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Beleuchtung und Belichtung nicht beeinträchtigt werden und
- o insgesamt durch die vorliegende städtebauliche Konzeption eine Erhöhung des Wohnwertes für diesen citynahen Wohnbereich und eine Aufwertung der Innenstadt erfolgt.

und andererseits

die städtebauliche Konzeption ohne die Unterschreitung nicht realisiert werden kann.

## 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

### - Museum -

Im Westen des Planbereiches ist an der Nahtstelle zwischen den bereits vorhandenen "Stadthäusern Alter Markt" mit Grünfläche und darunterliegender Tiefgarage, dem Stadtarchiv und dem übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 833 der Standort des stadthistorischen Museums vorgesehen. Das Raumprogramm dieses Museums soll im Erdgeschoß des Archivgebäudes, in der sog. "Kleinen Mühle" und in einem 2-geschossigen Anbau auf der östlich angrenzenden Fläche verwirklicht werden.

Dem Museum soll sich nach Osten ein Museumsgarten anschließen.

Die erforderlichen Stellplätze für das Museum werden in der vorhandenen Tiefgarage westlich des Stadtarchives nachgewiesen.

### - Kirchliche Einrichtungen für Weiterbildung und Verwaltung -

Im östlichen Plangebiet befindet sich das Gelände der Kath. Kirchengemeinde mit dem St. Bernardus-Stift. Der Bereich ist entsprechend den zukünftigen Nutzungen im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchliche Einrichtungen für Weiterbildung und Verwaltung - ausgewiesen.

Um die Niederstraße so weit wie möglich vom Fahrverkehr freizuhalten, soll zukünftig die Erschließung dieser Gemeinbedarfsflächen über den parallel zur östlichen Stadtmauer geplanten befahrbaren Wohnweg erfolgen.

- Volkshochschule -

In der Gemeinbedarfsfläche im Bereich Flachsmarkt liegt das ehemalige Schulgebäude, das heute von der Volkshochschule der Stadt Duisburg als Bildungs- und Kulturzentrum genutzt wird.

Die dem Gebäude umliegenden Freiflächen werden zum Teil als Mischfläche mit Verkehrsgrün und Fußweg neugestaltet. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf - Volkshochschule - ausgewiesen.

### 5.3 Öffentliche Grünflächen

- Parkanlage -
- Kinderspielplatz -
- Uferpromenade -

Der Bebauungsplan Nr. 833 sichert einen Teilabschnitt des am Südufer des Innenhafens vom Marienort bis Springwall und weiter bis zur Obermauerstraße/Kuhlenwall geplanten Grünzuges planungsrechtlich.

Mit der vor der Stadtmauer zwischen Museum und Springwall geplanten öffentlichen Grünfläche soll das Defizit an Grün-, Spiel- und Freizeitanlagen für die Bewohner des Innenstadtbereiches insbesondere für die Bewohner des unmittelbar südlich hinter der Stadtmauer angrenzenden Wohnbereiches, ausgeglichen werden.

In einem Teilbereich soll in Verbindung mit der gut erhaltenen Stadtmauer der mittelalterliche Geländeverlauf und der ehemalige Wehrgraben sichtbar werden.

Durch einzelne Öffnungen in der Stadtmauer soll eine direkte Verbindung zwischen dem Wohnbereich hinter der Mauer und der Grünfläche geschaffen werden.

Die geplante Grünfläche wird im Norden durch die noch genutzten Gleise der Hafenbahn begrenzt.

Das im Osten des Planbereiches angrenzende, von der Fa. Ludwig angepachtete Gelände konnte nicht in die Neuplanung einbezogen werden, da hier noch ein Pachtvertrag bis zum Jahre 2002 besteht und der Betrieb in seiner Funktion nicht behindert werden soll.

Lediglich die nördlich des Museumstraktes, entlang des Südufers des Innenhafens ausgewiesene öffentliche Grünfläche kann zur Zeit in Weiterführung der bereits vorhandenen Uferpromenade zwischen Schwanentor und Stadtarchiv nach Osten ebenfalls als Uferpromenade ausgebaut werden.

Hierdurch ist eine Verbindung zwischen Schwanentor über den geplanten Museumsgarten nach Osten zur geplanten Grünfläche bis zum Springwall gewährleistet. Das innerhalb dieser "Öffentliche Grünfläche - Uferpromenade -" festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der HAFAG soll die weitere Benutzbarkeit des vorhandenen Gleises - wenn auch z. Zt. nur noch sehr selten zur Andienung der östlich des Schwanentor ansässigen Fa. Holz-Faller genutzt - planungsrechtlich gesichert werden.

#### 5.4 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Oberstraße an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Eine Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt heute in Richtung Westen im Zuge Oberstraße, Poststraße, Steinsche Gasse mit der Anschlußstelle Marientor an die L 239 sowie darüber hinaus an die A 2.

Nach Fertigstellung der geplanten Innerhafentrasse Springwall/Max-Peters-Straße erfolgt die Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz über die Max-Peters-Straße zum Ruhrdeich (L 140) und darüber hinaus an das Autobahnnetz.

Die Anbindung in Richtung Osten erfolgt im Zuge Stapeltor, Kardinal-Galen-Straße bzw. Kuhlenwall, Köhnenstraße, Landfermannstraße, Saarstraße mit den Anschlußstellen Duisburg-Duisern an die A 59.

Die innere Erschließung der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung erfolgt über bereits vorhandene Straßen, die in ihrer jetzigen Lage verbleiben. Es ist vorgesehen, die Niederstraße und die Brüderstraße als Mischfläche auszubauen. Zur weiteren Erschließung sind öffentliche zum Teil befahrbare Wohnwege vorgesehen.

Über die Fußwegverbindung Flachsmarkt, Nonnengasse und Obermauerstraße ist das Plangebiet gut an den zentralen Bereich der City angeschlossen.

Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Parkmöglichkeiten werden auf öffentlichen Parkplätzen und im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für die Neubebauung sollen unter Ausnutzung des Geländeverfalles zwischen Niederstraße und dem Fuß der Stadtmauer in Tiefgaragen unter den Blockbereichen angeordnet werden.

### Öffentliche Personen-Nah-Verkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Es liegt im Einzugsbereich der Stadtbahn mit der Haltestelle Rathaus und der Buslinien, die über den Straßenzug Oberstraße/Kardinal-Galen-Straße bzw. Köhnenstraße/Landfermannstraße verkehren.

#### 5.5 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. Im Plangebiet sind zahlreiche erhaltenswerte Bäume vorhanden. Wegen der gewünschten verdichteten Bebauung und des zum Teil zu verändernden Geländeniveau kann der vorhandene Baumbestand jedoch nicht vollständig erhalten werden.

Für die aufgrund der vorrangigen Durchführung der geplanten Bebauung zu fällenden Bäume sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet im Bereich der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

#### 5.6 Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 833

Wohnbauflächen (Nettobauland)	.ca.:1:45... ha
Gemeinbedarfsflächen	.ca.:0:77... ha
. Museum ..0,52...ha	
. Kirche ..0,15...ha	
. Volkshochschule ..0,10...ha	
Grünflächen	.ca.:0:72... ha
Öffentliche Verkehrsflächen	.ca.:0:92... ha
Gesamtfläche	.ca.:3:86... ha

### 6. Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative bot sich im Rahmen der vorgegebenen Zielsetzungen nicht an und wurde daher nicht entwickelt.

### 7. Ver- und Entsorgung

Die Hauptversorgungsleitungen werden bzw. sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Das Abwasser wird durch städtische Kanäle über die Mischwasserbehandlungsanlage Duisburg-Duissern der Kläranlage Kaßlerfeld zugeführt.

## 8. Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete oder Deichschutzräume werden nicht vorgenommen. Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt.

Abgrabungen sind im Planbereich weder geplant noch vorhanden. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

## 9. Altablagerungen/Altstandorte

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichenden Meßtischblätter (Deutsche Grundkarten im Maßstab 1 : 25.000) sowie diverser Luftbildaufnahmen ist mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten im vorliegenden Bebauungsplanbereich nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis:

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so sollte der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - rechtzeitig informiert werden.

## 10. Immissionen

### 10.1 Immissionsbelastung (Schadstoffe)

Die Bebauungsplanfläche liegt im Planquadrat mit den Koordinaten 5700/2553, 5700/2554, 5701/2553 und 5701/2554.

Die Immissionskenngrößen der Staubniederschlagsbelastungen liegen bei den Jahresmittelwerten in allen genannten Koordinatenschnittpunkten unter dem nach der TA Luft festgelegten Immissionsgrenzwert IW1 (Jahresmittelwert) von 0,35 g/m<sup>2</sup>d. Dies gilt sowohl für die Ergebnisse des Meßjahres 1985 und den 3-Jahres-Zeitraum 1983/1985 (Heft 64 der Schriftenreihe der LIS) als auch für die Ergebnisse des Meßjahres 1986 und den 3-Jahres-Zeitraum 1984/1986 (Heft 65 der LIS).

Bei den Monatsmittelwerten liegen die Immissionskenngrößen der Staubniederschlagsbelastung des Meßjahres 1985 und für den 3-Jahres-Zeitraum 1983/1985 in allen Koordinatenschnittpunkten unter dem nach der TA Luft festgelegten Immissionsgrenzwert IW2 (höchster im Meßzeitraum ermittelter Monatsmittelwert) von 0,65 g/m<sup>2</sup>d.

An den beiden nördlichen Koordinatenschnittpunkten 5701/2553 und 5701/2554 zeigt sich eine geringfügige Überschreitung des Immissionsgrenzwertes IW2 im Meßjahr 1986 (Koordinate 5701/2553) bzw. im 3-Jahres-Zeitraum 1983/1985 (Koordinate 5701/2554). Da in der näheren Umgebung kein neuer Emittent in den letzten Jahren hinzugekommen ist und alle übrigen Werte kaum Veränderungen zeigen, muß davon ausgegangen werden, daß die genannten Überhöhungen als Folge klimatischer oder nicht nachvollziehbarer Gründe entstanden sind und ihnen daher auch in der Abwägung kein Gewicht zuzumessen ist.

Bodennahe SO<sub>2</sub>-Quellen sind im Beurteilungsraum nicht vorhanden. Die Immissionskenngrößen der Schwefeldioxidbelastung liegen in allen o. g. Koordinatenschnittpunkten deutlich unter den nach der TA Luft festgelegten SO<sub>2</sub>-Immissionsgrenzwerten IW1 = 0,14 mg/m<sup>3</sup> und IW2 = 0,40 mg/m<sup>3</sup>. Dies gilt sowohl für die Ergebnisse des Meßjahres 1985 und den 3-Jahres-Zeitraum 1983/1985 (Heft 64 Schriftenreihe der LIS) als auch für das Meßjahr 1986 und den 3-Jahres-Zeitraum 1984/1986 (Heft 65 Schriftenreihe der LIS).

Die übrigen Immissionsbelastungen (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Schwebstaub einschließlich der Staubinhaltsstoffe) liegen deutlich unter den nach der TA Luft festgelegten Grenzwerten.

## 10.2 Verkehrsimmissionen (Schallschutz)

### 10.21 Vorhandene Lärmsituation

Nach Lärmmessungen durch das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Duisburg und Eigenmessungen im Betrachtungsgebiet ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 1: Mittelungspegel in dB (A)

Lage der Meßorte	Entfernung	Mittelungspegel
Zwischen Stadtarchiv und Getreidesilo der Fa. Kampfmeier	ca. 9 m vom Hafenbecken	59,5 dB(A)
Abzweig Hafenbahn zur Spedition Hermann Ludwig	ca. 7 m vom Hafenbecken	58,6 dB(A)



Die Geräuschaktivitäten am Innenhafen wurden in einem Meßprotokoll festgehalten und bewertet. Der allgemeine Ruhepegel zur Beginn der Lärmmessungen um 6.00 Uhr lag in einem Mittelungsbereich von 50 bis 55 dB(A).

In der Nachtzeit arbeiten die Betriebe am Nordufer z. Zeit nicht. Die Geräuschsituation wird in dieser Betrachtungszeit ausschließlich durch die Bundesautobahn A 2 bestimmt.

Die Straßenverkehrsgeräusche der A 2 werden durch die Gebäude am Nordufer des Innenhafens spürbar gedämmt. Nach den Lärmkarten der Stadt Duisburg liegen die Gebäudefronten am Südufer des Innenhafens in der Nachtzeit bei einem Mittelungspegel um ca. 55 dB(A).

Die inneren Erschließungsstraßen erreichen vor den Gebäudefronten Mittelungspegel von etwa 52 dB(A) (Niederstraße/Brüderstraße/Flachsmarkt).

Am Tage erhöht sich der Mittelungspegel im Einflußbereich der Oberstraße auf 67 dB(A) und im Bereich des Innenhafens um ca. 5 bis 7 dB(A) auf etwa 60 dB(A).

Die Gebäudefronten an der Brüderstraße sind tagsüber mit ca. 60 dB(A) belastet. An der Niederstraße und am Flachsmarkt sind am Tage 63 dB(A) straßenseitig vor den Häusern festzustellen.

Durch die geschlossene Bebauung sind in den Innenhöfen am Tage Geräuschpegel von 50 bis 55 dB(A) und von etwa 45 dB(A) in der Nachtzeit gemessen worden.

Tabelle 2: Mittelungspegel in dB(A) vor der Bebauung

Immissionsort	Tag	Nacht
Flachsmarkt	63	54
Niederstraße	63	52
Brüderstraße	60	52

Im nordöstlich angrenzenden Bereich, außerhalb des Bebauungsplangebietes, befindet sich der Speditionsbetrieb der Fa. Ludwig mit dem Bürogebäude und dem Lagerplatz mit Kranbahn am Südufer des Innenhafens.

Die Andienung des Betriebes erfolgt hauptsächlich über die Straße und zum geringen Teil über Wasser.

Der Abtransport erfolgt ausschließlich über die Straße. Der Betrieb arbeitet nur am Tage.

Im Abstand von ca. 70 m vom Betriebsgelände entfernt ist am Springwall ältere Wohnbebauung vorhanden; die gepl. Wohnbebauung hinter der Stadtmauer rückt geringfügig näher heran.

Die Lärmauswirkungen durch den Betrieb mit dessen Andienung, die im wesentlichen über den Philosophenweg erfolgt, sind bei der Bestandsaufnahme der Geräusche lärmtechnisch erfaßt worden und in die Beurteilung eingegangen.

Neben der Grünabschirmung (gepl. Grünzug) wird die gepl. Wohnbebauung durch die Stadtmauer und durch die Anordnung der Gebäude vor Einzelgeräuschen des Speditionsbetriebes geschützt. Negative Auswirkungen auf die Wohn- und Schlafruhe sind daher nicht zu erwarten.

#### 10.22 Zu erwartende Lärmsituation

Im Plangebiet liegt unter dem alten Markt eine Tiefgarage mit ca. 80 Einstellplätzen. Die inneren Gassen und Erschließungsstraßen sind vom ruhenden Verkehr dadurch weitgehend befreit. Die Niederstraße wird als Mischfläche verkehrsberuhigt ausgebaut.

Hier konzentriert sich der weitere Parkverkehr. Die Neubebauung begrenzt sich auf ca. 110 Wohneinheiten, so daß eine spürbare Erhöhung der Verkehrsdichte auf den Straßen nicht erwartet werden kann.

Für die Beurteilung der Lärmsituation kann daher die heutige Geräuschsituation angesetzt werden.

Nur im Bereich Niederstraße/Flachsmarkt wird sich der derzeitige Geräuschpegel durch den verkehrsberuhigten Ausbau um etwa 2 - 3 dB(A) auf 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) in der Nachtzeit verringern.

#### 10.23 Orientierungswerte

Die vorhandenen und zu erwartenden Geräuschpegel (Tag und Nacht) überschreiten die Orientierungswerte der Norm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Mai 1987, Teil 1.

Hierin sind folgende Pegel angegeben:

WR-Gebiet 40 / 50 dB(A) (Nacht/Tag)  
WA-Gebiet 45 / 55 dB(A) "

Die Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit eingehalten werden. Sie stellen aber keine Grenzwerte dar.

Im Duisburger Stadtgebiet, wie in allen Ballungszentren werden die 40 dB(A) in der Nachtzeit und 50 dB(A) am Tage nur an wenigen, straßenseitig weisenden Gebäudefronten erreicht.

Vielmehr liegt der durchschnittliche Belastungswert (50 % der Wohnbevölkerung) bei 54/63 dB(A) - Nacht/Tag -.

Da die Orientierungswerte überschritten werden, wird geprüft, ob aktive oder passive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm erforderlich sind.

#### 10.24 Beurteilungen und Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wallanlagen oder Wänden sind städtebaulich nicht zu vertreten. So eine Zäsur durch Wall oder Wand kann in einem Innenstadtbereich nicht hingenommen werden. Daher sind nur passive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) möglich, wobei auf eine lärmtechnisch günstige Anordnung der Gebäude geachtet werden muß.

In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sind Innengeräusche angegeben, die nicht überschritten werden sollen:

Wohnräume 30 - 35 dB(A)  
Schlafräume 25 - 30 dB(A)

Bei Zugrundelegung der ungünstigen Außengeräuschpegel ergeben sich folgende Schallschutzklassen:

67.0 - 32.5 dB(A) = 34.5 dB(A)-Schallschutzklasse III (R'<sub>w</sub>=35-39 dB)  
57.0 - 27.5 dB(A) = ~~27.5 dB(A)-Schallschutzklasse I (R'<sub>w</sub>=25-29 dB)~~  
29,5 dB(A)-Schallschutzklasse II (R'<sub>w</sub>=30-34 dB)  
63.0 - 32.5 dB(A) = 30.5 dB(A)-Schallschutzklasse II (R'<sub>w</sub>=30-34 dB)  
54.0 - 27.5 dB(A) = 26.5 dB(A)-Schallschutzklasse I (R'<sub>w</sub>=25-29 dB)

Da die derzeitigen Außengeräuschpegel im Bereich der Niederstraße und Flachsmarkt zukünftig durch Veränderung des Straßennetzes um 2 bis 3 dB(A) abnehmen, sind hier Schallschutzklassen 0 bis 1 ausreichend, um die zumutbaren Innengeräuschpegel zu erzielen.

Der Innenhof ist lärmtechnisch erfaßt worden. Die Einzelgeräuschpegel sind tagsüber wahrnehmbar. Sie sind aber nicht als störend anzusehen.

Die Aktivitäten im Innenhof (Be- und Entladen der Schiffe) bereichern vielmehr das Wohnumfeld.

Ergänzung siehe neue Seite 19 a!

+) Durch die Anordnung der Gebäude (ruhige Innenhöfe) und die Form der Erschließung (begrenzt auf reine Anliegerverkehre) entstehen abgeschirmte Zonen. Das Wohngebiet liegt, unter Berücksichtigung der Innenstadtlage, in einem sehr ruhigen Bereich.

Zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe sind nur für die zur Oberstraße weisenden Fensterfronten der Häuser Nr. 19 und 21 der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 der Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI-Richtlinie 2719) notwendig. Nicht schutzbedürftig sind Flure, Treppenanlagen, Naßräume sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

#### 11. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die bei der Verwirklichung dieses Planes zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände von den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen werden durch zu gegebener Zeit durchzuführende Maßnahmen § 180 (1) BauGB weitestgehend vermieden.

Für die erforderlichen Umzüge wird die Stadt Duisburg Umzugskostenerstattungen und Umzugskostenbeihilfe im Rahmen der zum Zeitpunkt der Umzüge geltenden Richtlinien des Rates der Stadt gewähren.

Betroffen von diesen Maßnahmen sind 6 Wohneinheiten durch den vorgesehenen Abbruch des Wohnhauses Niederstraße 47.

Die Beratung, Betreuung und Information der Betroffenen während der Planverwirklichung erfolgt durch die zuständigen Ämter der Stadt Duisburg.

Im Bebauungsplan sind Gebiete für städtebauliche Umstrukturierungen durch Umgrenzung gekennzeichnet. In diesen Gebieten bedarf der Abbruch, der Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 (1) Ziffer 3 BauGB.

Für die Nachtzeit kann die Geräuscentwicklung durch die vorhandenen Betriebe nicht ermittelt werden, da in dieser Betrachtungszeit nicht gearbeitet wird.

Für die Beurteilung möglicher Aktivitäten der Betriebe nachts reicht es aber aus, die derzeitige Betriebslärm- ausbreitung am Tage auch für die Nachtzeit anzunehmen.

Am lärmtechnisch kritischsten Punkt - gegenüber der Firma Elkes KG (Betonmischwerk) am Rande der Hafenböschung - ergeben sich nach Messungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Duisburg folgende Mittelungspegel:

60.4 dB(A) am Tage  
55.9 dB(A) in der Nachtzeit

Unter Berücksichtigung der Entfernung zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sowie einer in der Nachtzeit um etwa 5 bis 6 dB(A) geringeren Lärmabstrahlung von der Bundesautobahn A 2 kann der o. a. Tagespegel um mindestens 4 dB(A) auf 56.4 dB(A) gemindert werden.

Bei einem Geräuschpegel von 56.4 dB(A) in der Nachtzeit sind Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_W = 25 - \underline{30}$  dB(A) ausreichend, um den nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" zumutbaren Innengeräuschpegel von 25 - 30 dB(A) für Schlaf- räume nachts in WR- und WA-Gebieten zu erreichen. 1  
29

12. Kosten

12.1 Die der Gemeinde durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

12.1.1 Grunderwerb	-	DM
12.1.2 Straßenbau		
-Neugestaltung der Niederstraße und Anteil der Brüderstraße	1.424.000,--	DM
- Neue Erschließungsflächen zw. Niederstraße und Stadtmauer	1.670.000,--	DM
12.1.3 Kanalbau	550.000,--	DM
12.1.4 Öffentliche Grünflächen		
- Parkanlage	960.000,--	DM
- Kinderspielplatz	240.000,--	DM
- Uferpromenade	260.000,--	DM
12.1.5 Gemeinbedarf		
- Museum	10.000.000,--	DM
- Freiflächengestaltung	1.040.000,--	DM
12.1.6 Stadtmauer (Freilegung, Restaurierung, Wehrgänge etc.)	2.625.000,--	DM
12.1.7 Abbruch	313.000,--	DM
12.1.8 Ersatzwohnungsbau (für das vom Abbruch betr. Wohngebäude Niederstraße 47/6 WE)	616.000,--	DM

Gesamtsumme:

---

19.698.000,-- DM  
=====

12.2 Rückeinnahmen und Zuschüsse

12.2.1 Grunderwerb-Verkaufserlöse (siehe auch Ziffer 12.4)	1.610.000,-- DM
12.2.2 Straßenbau	
- Rückeinnahmen	( 350.000,-- DM )
- Zuschüsse (90 %)	1.282.000,-- DM
12.2.3 Kanalbau	-
12.2.4 Öffentliche Grünflächen (Zuschüsse)	1.314.000,-- DM
12.2.5 Gemeinbedarf	
- Museum (Zuschuß-Festbetrag)	8.000.000,-- DM
- Freiflächengestaltung (Zuschüsse)	936.000,-- DM
12.2.6 Stadtmauer (Zuschüsse)	2.362.000,-- DM
12.2.7 Abbruch	-
12.2.8 Ersatzwohnungsbau	-
Summe: (Zuschüsse u. Rückeinnahmen)	15.504.000,-- DM =====

12.3 ~~Die Maßnahmen des Bebauungsplanes sind alsbald zur~~  
Verwirklichung vorgesehen. Die in Bewilligungsbe-  
scheiden abgedeckten Kosten und Rückflüsse (Ziffern  
12.1.4, 12.1.5, 12.1.6 (tlw.), 12.2.4, 12.2.5 und  
12.2.6 (tlw.)) sind im Haushalt 1988 und im Investitions-  
programm 1987 - 1991 enthalten.  
Die Kosten und Rückflüsse für alle übrigen Maßnahmen  
werden für den Haushalt 1989 und das Investitionspro-  
gramm 1988 - 1992 von den zuständigen Fachämtern ange-  
meldet.

Neu:

Die unter Pkt. 12.1.1 bis 12.1.7 aufgeführten Maßnahmen  
mit den entsprechenden Zuschüssen und Rückeinnahmen sind  
im Entwurf des Haushaltsplanes 1989 und des Investitions-  
programms 1988 - 1992 enthalten.

12.4 Die unter Ziffer 12.2.1 aufgeführten Rückeinnahmen aus Grunderwerb-Verkaufserlöse in Höhe von 1.610.000,- DM reduzieren sich um die unter Ziffer 12.2.2 aufgeführten Rückeinnahmen für Straßenbau in Höhe von 350.000,- DM, da die Stadt Duisburg die Grundstücke erschließungsbeitragfrei verkauft (Interne Verrechnung). Die verbleibenden Rückeinnahmen aus Verkaufserlösen betragen somit 1.260.000,- DM.

13. Textliche Festsetzungen und Aufhebungsvermerk

Siehe Bebauungsplan!

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 833  
- Altstadt -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 21. Oktober 1988



Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

*fr*

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 27.02.1989 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 27.10.1988 bis 30.11.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 05.04.1989



Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

*fr*



Der Ratsbeschluß vom 27.02.1989 wurde am 18.09.1989 aufgehoben.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 18.09.1989 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat erneut in der Zeit vom 26.06.1989 bis 26.07.1989 einschließlich öffentlich ausgelegen

Duisburg, den 19. 9. 89



Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

van Vorst  
Beigeordneter

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'van Vorst', with a small mark below it.

61-12 Kleinert  
2842

28.12.1987

Ergebnis der Bürgeranhörung über die öffentliche Sitzung der Bezirks-  
vertretung Stadtmitte am 10.12.1987

Frau Benedikt, Niederstraße 47, stellte die Frage, ob das Haus Niederstraße 47 nur im Hinblick auf die Begehung der Grünfläche entlang der Stadtmauer abgerissen werden muß.

Herr Kisters - Amtsleiter 61 - wies darauf hin, daß die kath. Kirchengemeinde im Bereich des St. Bernadus Stiftes vorhat, gemeindliche Einrichtungen in Form eines katholischen Stadthauses zu konzentrieren. Für diese Einrichtungen sollen die Flächen für den ruhenden Verkehr zwischen St. Bernardus - Stift und Stadtmauer angelegt werden. Die Erschließung dieser Flächen wie auch für die nördlich des St. Bernardus - Stiftes geplante Wohnbebauung ist parallel zum geplanten Grünzug an der Mauer ebenfalls in diesem Bereich vorgesehen.

Frau Benedikt erklärt, daß sie wie auch die anderen Mieter des Hauses der Meinung sind, daß die derzeitige Lücke von 3 m zwischen Stadtmauer und Haus Niederstraße 47 ausreichen müßte, um die Erschließung zu sichern. Sie weist darauf hin, daß die Bewohner des Hauses Niederstraße in ihrem Haus wohnen bleiben möchten.

Herr Kisters hat Verständnis für das Anliegen der Mieter erklärt aber, daß, wenn das gesamte Projekt in der dargestellten Form realisiert werden soll, das Haus abgerissen werden muß und Überlegungen angestellt werden müßten, wie die Mieter des Hauses Niederstraße 47 an die ihnen angenehmen Stellen im Stadtgebiet unterzubringen sind.

Frau Muscas, Niederstraße 47, zeigt kein Verständnis dafür, daß man es den Mietern, die seit über 20 Jahren in diesem Haus wohnen, zumutet, aus diesem Haus auszuziehen. Sie weist darauf hin, daß die Kirche einen Teil der Gebäude nicht nutzt.

Herr Kisters erklärt nochmal die Planungsabsichten der Kirche und wiederholt, daß zur Realisierung des Bebauungskonzeptes der Abbruch des Gebäudes unvermeidlich ist. Bezüglich der Ersatzwohnungen würde der Eigentümer des Hauses Niederstraße 47 frühzeitig Kontakt mit den Mietern aufnehmen.

Frau Schöngge, Niederstraße 43, will wissen, was mit den Häusern Niederstraße 43 und 45 passiert. Alle 18 Mieter der Häuser wären sehr ungehalten, daß das Haus abgerissen werden müßte. Sie schildert noch einmal die Situation in diesem Bereich und meint, daß der derzeitige Platz ausreichen müßte und nicht ein Haus für eine Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge abgerissen werden müßte.

Herr Kisters erwidert, daß auch für einen attraktiven Grünzug an der Stadtmauer der Platz von 3 m zwischen dem 3-geschossigen Haus und der Stadtmauer nicht ausreichen würde. Er sagt, daß von der Maßnahme nur das Haus Niederstraße 47 betroffen würde.

Frau Benedikt stellt fest, daß es also gar keinen Sinn hat, hier Wünsche und Anregungen vorzubringen, da sie das Gefühl hat, daß das vorgestellte Plankonzept auf jeden Fall verwirklicht werden soll.

Herr Wolf - Bezirksvertreter - sagt, daß in diesem Fall noch nichts endgültig entschieden sei. Er weist darauf hin, daß jetzt erst mal alle Anregungen vorgebracht werden sollen. Anschließend würden diese Probleme in der Sitzung der Bezirksvertretung beraten. Er fragt nach Wortmeldungen. Da dies nicht der Fall ist, schließt er die Bürgeranhörung und eröffnet die Sitzung der Bezirksvertretung.

*B. Kisters*

# HAFAG

## DUISBURG-RUHRORTER HÄFEN AKTIENGESELLSCHAFT

Duisburg-Ruhrorter Häfen AG · Postfach 130260 · 4100 Duisburg 13

Stadt Duisburg  
- Stadtplanungsamt  
Stadthaus

4100 Duisburg 1

VIII/61 Stadtplanungsamt					
AL	61-01			61-13	
EING.:	30. DEZ. 1987				
61-1	61-2			61-3	
11	12	21	22	31	32
SoA	61-02	33	34		

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

11/970/Si

Fernruf Duisburg  
Sammel-Nr. (0203) 8031  
Durchwahl 803-3 16  
Telex: 855 306 hafag d  
Drahtanschrift HAFAG

Konten:  
8082-430 Postgiroamt Essen  
(Bankleitzahl 360 100 43)  
200-205300 Stadtparkasse Duisburg  
(Bankleitzahl 350 500 00)  
172 7676 Deutsche Bank AG DU-Ruhrort  
(Bankleitzahl 350 700 30)

Alle Ruhrorter Straße 42 - 52

4100 DUISBURG 13  
18.12.1987

Betreff

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 833 - Altstadt - für den Bereich südlich des Innenhafens zwischen Springwall, Niederstraße, Flachsmarkt und Minoritenkirche einschl. der Fläche östlich der Nonnengasse zwischen Niederstraße und Oberstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezug auf den ausgelegten o.a. Bebauungsplan-Entwurf übersenden wir anliegend einen Lageplan, Maßstab 1 : 500, in den von uns die Grenze des Bebauungsplanes übertragen wurde.

Wie sich dabei herausstellte, ist das Erbbaurecht der Fa. Ludwig GmbH & Co. mit einer Fläche von rd. 70 m<sup>2</sup> betroffen sowie ein Pachtverhältnis mit der Fa. Ludwig GmbH & Co. in Größe von rd. 570 m<sup>2</sup>. Die Vertragsverhältnisse haben eine Laufzeit bis zum 31.12.2002 mit Verlängerungsmöglichkeit.

Des weiteren möchten wir darauf hinweisen, daß das Eisenbahngleis auf dem Südufer des Innenhafens einschl. des Abzweigs Richtung Springwall noch in Betrieb ist.

Das Vorgesagte bitten wir bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und ggfls. die Pacht-/Erbbaurechtsfläche aus dem Planbereich herauszunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Duisburg-Ruhrorter Häfen  
Aktiengesellschaft

Anlage

Duisburg, den 18.12.1987

Diplom 833

An die Oberstadtdirektion  
Bezirksvorsteher Herr Karl Wolf

VIII | I | I  
ORIGINAL  
FOTOKOPIE VIII

Betrifft: Abriss des Hauses Niederstraße 47

Sehr geehrter Herr Wolf!

Am 10. Dez. 1987 stellte der Bauausschuss im Rathaus die Pläne zur Sanierung der Altstadt den Bürgern der Stadt vor.

Unter anderem ging es um den Abriss des Hauses an der Niederstraße 47.

Schon in der Sitzung meldeten wir unsere Bedenken für diesen Plan an.

Ein Haus, das erst seit 23 Jahren steht, preiswerten Wohnraum bietet, für eine Ein- und Ausfahrt abzureißen, ist für die Mieter die teilweise schon seit 23 Jahren dort wohnen unangenehm.

Aus diesem Grunde erlauben wir die Mieter Einspruch gegen diesen Plan im Sinne des Paragraphen 6a der Bürgerverordnung. Eine Abschrift geht an den Oberstadtdirektor.

Frau Doris Benedikt  
Familie und Missen  
Cropp Helmut

Herr Bonstedt

Herr Garmega

Familie S. Amstels  
H. Wolf

VIII/6j Stadtplanungsamt			
AL	61-1	61-13	
EING.: 28. DEZ. 1987			
X 61-1	61-2	61-3	
11 12	21	22	21 22