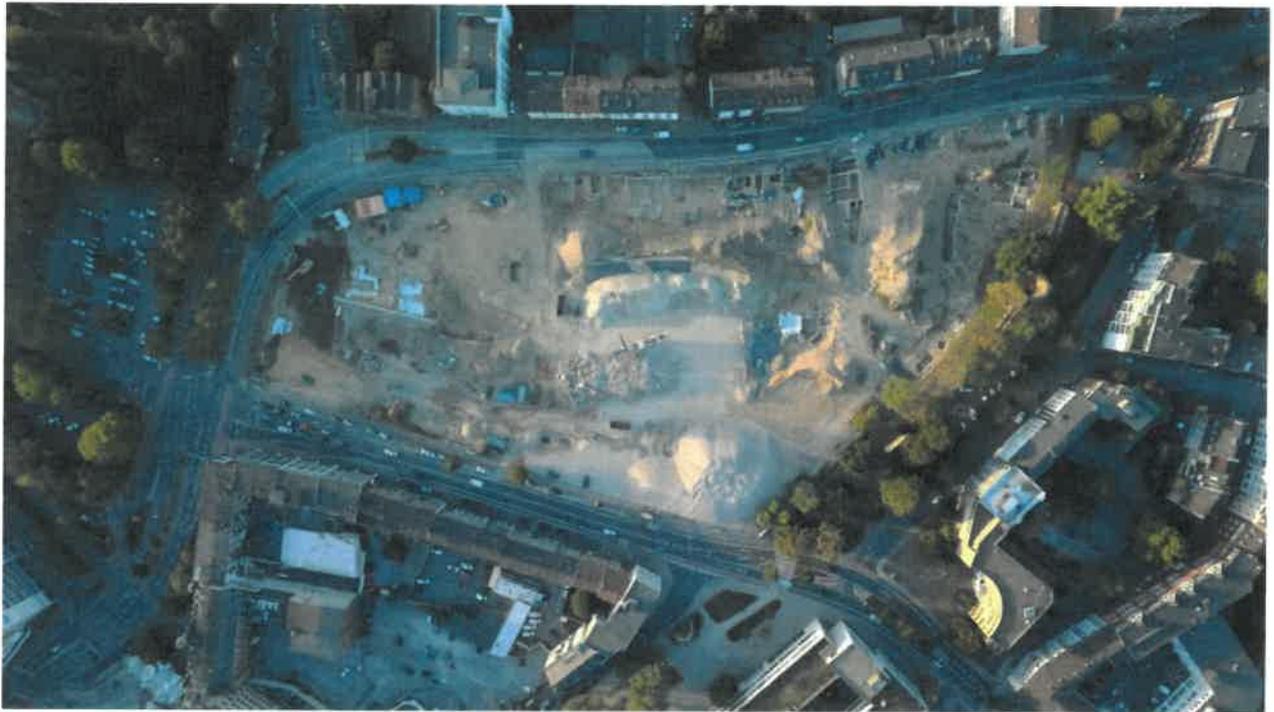


# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 1146 -Altstadt- "Quartier Gutenbergstraße/ Oberstraße"  
für einen Bereich zwischen Gutenbergstraße, Burgplatz, Oberstraße und  
Kuhlenwall**



**Stand: 20.09.2019**

---

Amt für  
Stadtentwicklung  
und  
Projektmanagement

## Inhaltsverzeichnis

<i>Stand Satzungsbeschluss</i> .....	4
1 Anlass der Planung .....	4
1.1 Anlass und Ziele der Planung .....	4
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	4
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
2 Situationsbeschreibung .....	6
2.1 Lage und Größe des Plangebietes .....	6
2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	7
2.3 Eigentumsverhältnisse .....	9
3 Vorgaben und Bindungen.....	9
3.1 Regionalplan .....	9
3.2 Flächennutzungsplan .....	10
3.3 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebiet .....	12
3.4 Handlungskonzept WohnVision Duisburg.....	12
3.5 Projekt Duisburg2027 (DU2027).....	13
3.6 Masterplan Innenstadt.....	14
3.7 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Duisburg (IHI).....	14
3.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	14
3.9 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	15
3.10 Gender Mainstreaming .....	15
3.11 Restriktionen und Bindungen.....	16
4 Städtebauliche Konzeption .....	18
4.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	18
4.2 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr .....	19
4.3 Grün- und Freiraumkonzept.....	21
4.4 Städtebauliche Zielsetzungen – Quartiers- und Straßenbezogen .....	21
4.5 Archäologie .....	23
4.6 Technische und soziale Infrastruktur .....	42
5 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	43
5.1 Geltungsbereich .....	43
5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	44
5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	45
5.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	54
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	54
5.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2a BauGB) .....	59

5.7	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) .....	61
5.8	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO) .....	63
5.9	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	63
5.10	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) .....	65
5.11	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) .....	65
5.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	69
5.13	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW) .....	71
5.14	Nachrichtliche Übernahme .....	73
5.15	Hinweise .....	74
6	Bodenordnung .....	74
7	Flächenbilanz .....	74
8	Gutachten .....	75
9	Kosten .....	75
10	Umsetzung der Planung .....	75
11	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses .....	76
11.1	Darstellung des Verfahrensablaufes .....	76
11.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	76
11.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	77

## **Stand Offenlagebeschluss**

### **1 Anlass der Planung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Die vormalige Schulnutzung auf dem Areal zwischen Burgplatz, Gutenbergstraße, Oberstraße sowie dem Rabbiner-Neumark-Weg wurde aufgegeben und die Schulgebäude wurden in Vorbereitung auf eine Umnutzung des Standortes abgebrochen. Die Flächen liegen derzeit brach.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit vorwiegend wohnbaulicher Nutzung, ergänzt um kulturelle-, soziale- sowie Dienstleistungs- und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen.

Dem Bebauungsplanverfahren ist ein städtebaulicher Planungswettbewerb vorausgegangen. Der Siegerentwurf des Architekturbüros Gewers Pudewill bildet die Grundlage für die weiteren Planungen. Hierauf aufbauend erfolgte nach ersten archäologischen Voruntersuchungen auf der Fläche ein Experten-Workshop aus Bürgerschaft, Verwaltung und Politik zur Konkretisierung des Wettbewerbsergebnisses. Das städtebauliche Konzept greift den historischen Stadtgrundriss und Wegebeziehungen auf und berücksichtigt in weiten Teilen die historischen Spuren

Identitätsstiftendes Merkmal für das neue Quartier ist der Wiederaufbau des Wohnhauses von Gerhard Mercator und des Ott-Vogel-Hauses als Ensemble an der Ecke Poststraße/Oberstraße.

Ziele der Planung sind weiterhin:

- Nutzungssteuerung
- Sicherung der besonderen Gestaltungsanforderungen
- öffentliche Infrastruktur

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 1146 -Altstadt- "Quartier Gutenbergstraße/Oberstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine urbane und vorwiegend wohnbauliche Entwicklung des heute brachliegenden Areals geschaffen werden.

#### **1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Angesichts der einzigartigen Standortqualität in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und der Wegebeziehung zwischen zentraler Innenstadtlage und Innenhafen ist das Grundstück ein wesentlicher Baustein in der Umgestaltung der Duisburger Innenstadt.

Anknüpfend an den Beschluss zum Masterplan Innenstadt durch die DS 07-347 vom 26.04.2007 soll hier die Chance genutzt werden, ein zentral liegendes innerstädtisches Grundstück entsprechend der hervorragenden Lagequalität zu entwickeln. Der Masterplan sieht an dieser Stelle eine wohnbauliche Nutzung vor. Diesem Anspruch ist in der Weise Rechnung zu tragen, dass eine Planung zu entwickeln ist, die diesen Anspruch in den Vordergrund stellt und weitere standort- und marktgerechte Nutzungen einbezieht.

Nachfolgend wurde das Integrierte Entwicklungskonzept Innenstadt (IHI) aufgestellt und am 08.07.2013 mit der DS 13-0744 im Sinne eines „städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ gemäß § 171b Abs. 2 BauGB als Grundlage für die weitere Cityentwicklung und die Umsetzung des Masterplans Innenstadt beschlossen.

Die Maßnahme E1 „Mercatorquartier“ aus dem IHI ist ein wesentlicher Baustein in der Entwicklung der Duisburger Innenstadt.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung und aufgrund der aktuellen Erkenntnislage sind die Durchführung einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zwingend erforderlich.

### **Aktuelles Planungsrecht**

Der mittlere und östliche Planbereich des Mercatorviertels liegen im Bereich des seit dem 25.03.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 656. Dieser setzt den Teil westlich der Bohnengasse als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und den Teil östlich der Bohnengasse als Kerngebiet (MK) fest. Diese Teilbereiche werden mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans Nr. 1146 überlagert, wie auch die bestehenden Fluchtlinienpläne.

Für den Bereich des ehemaligen kaufmännischen Berufskollegs (westliches Plangebiet) besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Im Umfeld des Plangebietes grenzt südlich des Mercatorviertels (Bereich der Gutenbergstraße) der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 926 an. Im Norden des Plangebietes grenzt in Teilbereichen (Oberstraße) der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 833 an.

### **Verfahren**

Am 20.05.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Nr. 1146 -Altstadt- "Quartier Gutenbergstraße/ Oberstraße" vom Rat der Stadt Duisburg gefasst.

Es war ursprünglich vorgesehen den Bebauungsplan Nr. 1146 -Altstadt- "Quartier Gutenbergstraße/ Oberstraße" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Im Laufe der Konkretisierung des Bebauungsplanes und der Novellierung des BauGB (und damit der Einführung eines Urbanen Gebietes) kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Vorhaben die einer UVP-Vorprüfung bedürfen zulässig sind. Somit ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen. Daher wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf ein Regelverfahren umgestellt und eine Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 5.64 für das Plangebiet verfahrensbezogen begonnen.

Zum Bebauungsplanverfahren erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 07.12.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.01.2017 bis einschließlich zum 25.02.2017.

## **1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1146 wird eine innerstädtische Brachfläche einer vorwiegend wohnbaulichen Nutzung zugeführt und somit ein Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischen hochwertigen Wohnraum geleistet. Zusätzlich wird das Angebot an sozialen, kulturellen und Freizeitangeboten sowie Gewerbeflächen erweitert.

Durch die Wiedernutzung der Fläche erfolgt eine Öffnung des Areals und eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer von der Innenstadt zum Duisburger Innenhafen wird ermöglicht. Historische Stadtstrukturen und Wegebeziehungen werden aufgegriffen, teilweise rekonstruiert und wieder erlebbar gemacht. Für die Öffentlichkeit werden im Straßenraum attraktive Aufenthaltsräume geschaffen.

Für das Umfeld trägt die Umsetzung der Maßnahme zur Stärkung und Erweiterung der bestehenden Infrastruktur sowie zur städtebaulichen Aufwertung und zur Einwohnerstabilisierung der Innenstadt bei.



## **2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung**

### **2.2.1 Städtebauliche Struktur**

Die Fläche des Plangebietes wurde vormals durch ein Schulzentrum genutzt. Die ehemaligen Schulgebäude wurden vollständig abgebrochen. Das Plangebiet liegt derzeit brach.

Im Westen des Plangebietes grenzt der Burgplatz mit Rathaus, Salvatorkirche und einer kleinteiligen Reihenhausstruktur um den Salvatorkirchplatz und den Flachsmarkt an. Im Norden befinden sich überwiegend innerstädtische Wohnnutzungen in drei- bis fünfgeschossiger Bauweise, die den Übergang zum Innenhafen bilden. Der Bereich über die Grünachse Obermauerstraße/ Kuhlenwall mit historischer Stadtmauer hinaus nach Osten ist ebenfalls durch Wohnnutzung (Wasserviertel) geprägt. Im Südosten und südlich der Gutenbergstraße befinden sich kerngebietstypische Nutzungen wie Dienstleistungs-, Büro- und Geschäftsnutzungen, in den oberen Geschossen auch Wohnnutzungen.

### **2.2.2 Verkehr/ Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist sehr gut an das städtische ÖPNV-Netz angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Stadt- und Straßenbahnstationen sowie Bushaltestellen. Die Buslinie 934 verbindet das Plangebiet bspw. sowohl mit dem Duisburger Süden als auch mit dem Hauptbahnhof. Die U-Bahn Haltestellen Steinische Gasse und König-Heinrich-Platz befinden sich in rund 400 m Entfernung und bieten neben der kommunalen Anbindung auch einen Anschluss an die Stadt Düsseldorf.

Der Duisburger Hauptbahnhof befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von knapp 1 km.

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Verkehrsstraßen Oberstraße und Gutenbergstraße auch für den motorisierten Individualverkehr gut an das lokale Verkehrsnetz angebunden. Die nahe gelegenen Bundesautobahnen A 40 und A 59 sind in jeweils rund 5 min Fahrzeit zu erreichen und binden das Plangebiet hervorragend an das regionale und überregionale Autobahnnetz an.

In den umliegenden Straßen des Plangebietes befinden sich bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, u.a. auch eine Fernwärmeversorgung.

Auch im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungslangen, hierunter ein für den Abbruch vorgesehener Kanal in der Bohnengasse und im Rabbiner-Neumark-Weg sowie verschiedene Stromleitungen.

### **2.2.3 Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitinfrastruktur**

Durch seine unmittelbare Nähe zur Duisburger Innenstadt profitiert der Standort von einer überdurchschnittlichen infrastrukturellen Ausstattung. Die nahe gelegene Haupteinkaufsstraße (Kuhstraße/ Königsstraße) sowie die hiervon abgehenden Nebenstraßen bieten ein umfassendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im rund 200 m nördlich des Plangebietes gelegenen Innenhafen sind zahlreiche gastronomische Einrichtungen angesiedelt.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet bietet insbesondere die Gutenbergstraße verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Angebote für Freizeit- und kulturelle Nutzungen, wie bspw. das Stadttheater befinden sich ebenfalls in direktem Umfeld.

#### 2.2.4 Soziale Infrastruktur

In der Umgebung des Plangebietes ist ein umfassendes Angebot an schulischen Einrichtungen vorhanden, hierunter drei Grundschulen und ein Gymnasium (jeweils rund 700 m fußläufige Entfernung), eine Realschule (350 m) und eine Gesamtschule (1 km). Ebenso sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes mehrere Kindertagesstätten angesiedelt.

Die im Umfeld vorhandenen Grundschulen Klosterstraße, Goldstraße und Astrid-Lindgren-Schule haben aktuell und auch prognostisch ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Unabhängig von der durch das Vorhaben begründeten zu erwartenden Schülerzahl wird sich die lokale Schulplatzsituation an den benachbarten Grundschulen und in den weiterführenden Schulen bei Umsetzung des Mercatorviertels weiter verschärfen.

Auch besteht – unabhängig vom Planvorhaben - sowohl akuter als auch langfristiger Bedarf an neuen Plätzen für die Kindertagesbetreuung. Der zusätzliche Bedarf für unter 3-Jährige und Ältere liegt bei rund 150 Plätzen insgesamt, hierunter rund 100 für U3-Kinder. Der Bedarf könnte durch zwei neue Einrichtungen gemindert, wenn nicht sogar gedeckt werden.

Im direkten innerstädtischen Umfeld befinden sich weitere Einrichtungen des sozialen, kulturellen und kirchlichen Bedarfs sowie Einrichtungen für weitere Glaubensrichtungen.

(siehe auch 4.6.4 Soziale Infrastruktur)

#### 2.2.5 Grün- und Freiraumstruktur

Unmittelbar östlich grenzt an das Plangebiet eine kleine, durch Baumbestand geprägte Grünfläche, der Kuhlenwall. Hier befindet sich auch ein wiederaufgebautes Teilstück der historischen Stadtmauer.

In Bezug auf die Naherholung profitiert der Standort durch seine Nähe zum Duisburger Innenhafen. Der direkt am Ufer gelegene Altstadtpark bietet neben ausgedehnten Grünflächen zahlreiche Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlicher Altersklassen.

#### 2.2.6 Lärm

Die innerstädtische Lage und Verkehrsanbindung geht einher mit einer Beeinträchtigung des Plangebietes durch Verkehrslärm, insbesondere ausgehend von der Oberstraße, dem Kuhlenwall, der Gutenbergstraße und der Poststraße.

Von den im Umfeld vorhandenen Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen sind keine relevanten erhöhten Lärmauswirkungen zu erwarten. Westlich angrenzend an die Poststraße befindet sich auf dem Burgplatz ein öffentlicher Parkplatz, von dem Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken können.

#### 2.2.7 Kampfmittel

Ein Kampfmittelverdacht liegt nach erfolgter Räumung eines Blindgängers (Blindgängerverdacht 407) nicht vor. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Aufgrund der umfassenden baulichen Nutzung des Geländes nach dem 2. Weltkrieg, dem Abriss dieser Strukturen in den Jahren 2015/2016 und der fast vollflächig durchgeführten archäologischen Sachverhaltsermittlung ist eine Kampfmitteluntersuchung zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht erforderlich. Ein Kampfmittelverdacht kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

#### 2.2.8 Bodendenkmäler / Archäologie

Das Plangebiet umfasst das Bodendenkmal Nr. 53b. Der Untergrund ist durch eine Vielzahl archäologischer Befunde geprägt. Diese reichen von wenigen Dezimetern unter der Geländeoberfläche bis zu einer Tiefe von rund 2 bis 3 m unter Straße- bzw. Geländeneiveau, vereinzelte Befunde (z.B. Brunnen) reichen noch deutlich tiefer.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zudem ein kleinerer Teil des Bodendenkmals Nr. 21b.

#### 2.2.9 Baudenkmäler

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Baudenkmäler „Stadtmauer“ (Denkmallisten-Nr. 58), „Rathaus Duisburg“ (Denkmallisten-Nr. 57), „Salvatorkirche“ (Denkmallisten-Nr. 63) und das „Dreigiebelhaus“ (Denkmallisten-Nr. 65). Im südlichen Verlauf der Poststraße befindet sich das Baudenkmal „Ehem. Postamt Innenstadt“ (Denkmallisten-Nr. 139).

Gem. § 9 Abs. 1b DSchG NRW bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

#### 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Duisburg.

### 3 Vorgaben und Bindungen

#### 3.1 Regionalplan

Der für den Planbereich wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Auch der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Zielsetzung entspricht dieser Darstellung.

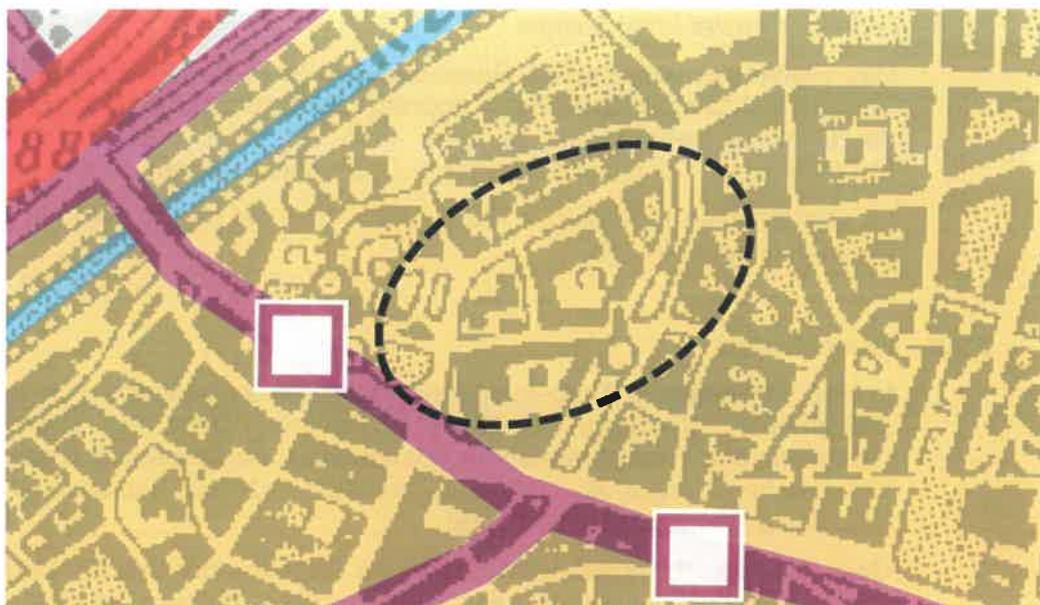


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (GEP 99)

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, eigene Kennzeichnung

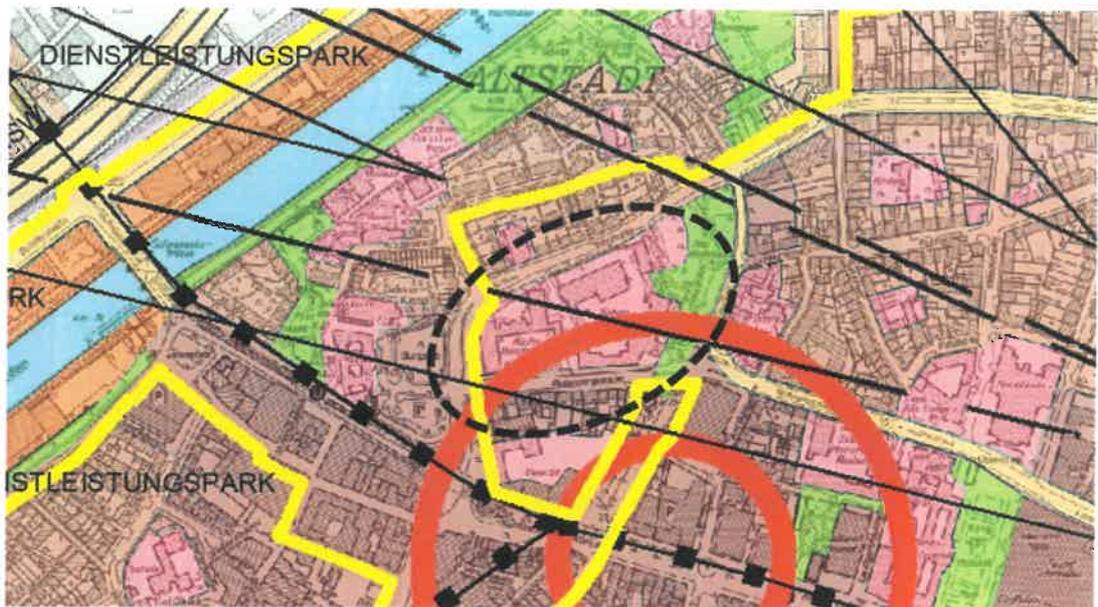
### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan (Stand 2004) als Fläche für den Gemeinbedarf -Schule und Kindergarten/ Kindertagesstätte- dargestellt. Untergeordnet befindet sich im Osten die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Spielbereich B)

Die vormalige Schulnutzung ist aufgegeben und die Gebäude sind bereits abgebrochen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines urbanen innerstädtischen Wohnquartiers, ergänzt um kulturelle-, soziale- sowie Dienstleistungsnutzungen und untergeordnet kleinteiligen Einzelhandel. Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Für die Umsetzung der Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf ist das Plangebiet vorwiegend als gemischte Baufläche mit Zentrenfunktion, im nordöstlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan noch während des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1146 rechtswirksam wird. Er gibt jedoch bereits darüber Aufschluss, dass die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf -Schule und Kindergarten/ Kindertagesstätte- nicht mehr den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Duisburg entspricht.



**Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg**

**Quelle: Stadt Duisburg**

Der bestehende Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der 5.64 Änderung des Flächennutzungsplanes -Altstadt- für den Bereich zwischen Gutenbergstraße, Poststraße, Oberstraße und Rabbiner-Neumark-Weg geändert. In Vorbereitung einer deutlichen Nutzungsmischung und der angestrebten Nutzungsschwerpunkte im Änderungsgebiet wird der westliche Teil des Plangebietes als Urbanes Gebiet (MU), der östliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Vermerk Siedlungsschwerpunkt für den südlichen Bereich des Plangebietes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen und aufrechterhalten.

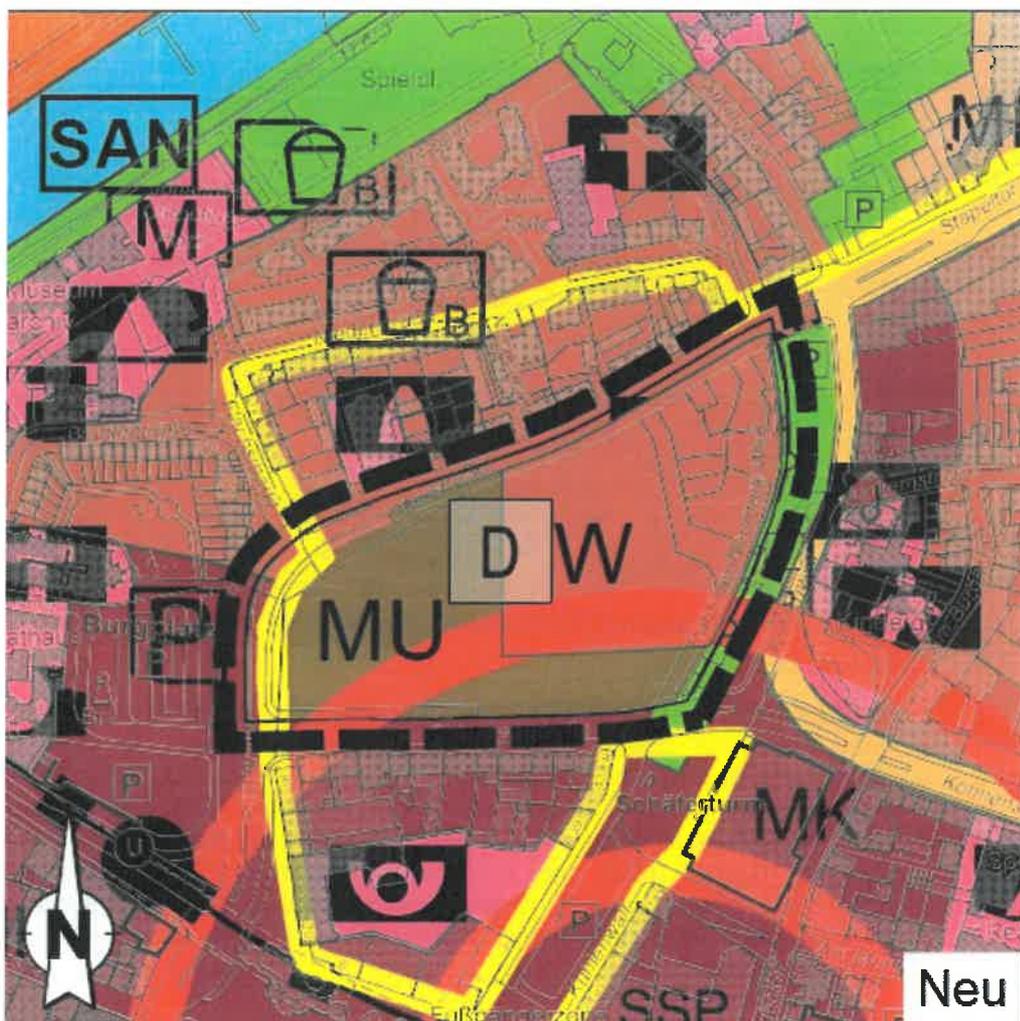


Abbildung 4: Flächennutzungsplanänderung Nr. 5.64, Stand: September 2019

Quelle: Stadt Duisburg

### 3.3 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg.

### 3.4 Handlungskonzept WohnVision Duisburg

Im Jahr 2010 ist der letzte Sozialbericht 2010 Stadt Duisburg Schwerpunktthema: Wohnen erstellt worden. Das Handlungskonzept WohnVision ist mit seinen Daten und Analysen Grundlage für weitere Strategien der Wohnentwicklung und damit auch ein Baustein für das Projekt Duisburg2027 (siehe Kap. 3.5).

Das Konzept gliedert sich in zwei wesentliche Hauptteile. Im ersten Teil werden die Datengrundlagen präsentiert und analysiert, die für die künftige Wohnungspolitik in Duisburg von besonderer Bedeutung sind. Außer dem Status quo und den Entwicklungen der letzten Jahre werden dabei auch Prognosen bis zum Jahr 2027 präsentiert, an denen sich die Duisburger Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu orientieren hat.

Der zweite Hauptteil widmet sich zunächst übergreifenden Zielsetzungen der Duisburger Wohnungspolitik bis zum Jahr 2027. Dazu zählen die Zielsetzungen der Stadtentwicklung, die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, die Entwicklung

städtebaulicher Qualitäten, das Prinzip der Barrierefreiheit und eines „Designs für Alle“ sowie die Quartiersentwicklung.

Sodann werden Ziele, Strategien und Maßnahmen für die folgenden weiteren Schwerpunktthemen der Duisburger Wohnungspolitik dargestellt:

- Einwohnergewinnung und Angebote für einkommensstarke und vermögende Haushalte
- zielgruppenorientierte Angebote für Familien und Single-Haushalte mit mittleren Einkommen
- Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen und im Bezug von Transferleistungen
- Hilfen in Wohnungsnotfällen
- Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung
- Wohnen und Migration: Handlungserfordernisse zur besseren Nutzung von Integrationspotenzialen
- Maßnahmen im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld

Die Planungen für das Mercatorviertel sehen eine Mischung unterschiedlicher Wohntypologien für verschiedene Zielgruppen und überwiegend barrierefreie Zugänge vor. Der Bebauungsplan bereitet die Entstehung unterschiedlicher Wohnformen durch die Festsetzung von kleinteiligen und großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen vor. Die Ziele der vorliegenden Planung entsprechen damit den Strategien und den Zielen im Sinne des Handlungskonzeptes WohnVision Duisburg.

### **3.5 Projekt Duisburg2027 (DU2027)**

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 11. Juni 2007 die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie mit der Einleitung eines Prozesses der nachhaltigen Stadtentwicklung, d. h. einer gesamtstädtischen, strategischen Planung mit einem Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren beauftragt.

Das Projekt trägt den Namen Duisburg2027 und ist in drei ineinandergreifende Phasen aufgeteilt:

- Phase 1: Erarbeitung einer gesamtstädtischen Strategie für Wohnen (Lebensqualität) und Arbeiten (Strukturpolitik)
- Phase 2: Erarbeitung von Teilräumlichen Strategiekonzepten (TSK) für Duisburg-Nord, -Mitte/Süd und -West
- Phase 3: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie Duisburg2027 (Phase 1) als Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung sowie die hierauf aufbauenden TSK (Phase 2) wurden am 21.09.2015 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die TSK stellen den Bereich des Mercatorviertels als Fläche für Umstrukturierungsmaßnahmen und als Rückbaubereich dar. Zugleich gilt das Plangebiet als Bereich, in dem neue Qualitäten geschaffen werden und das als Stabilisierungsbereich dienen soll.

Das Plangebiet befindet sich in einem gekennzeichneten Bereich für „neue Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer besonderen Lagepotentiale als Impulsgeber-Projekte mit teils regionaler Strahlkraft über die für alle Neuausweisungen geltenden Qualitätsansprüche hinausgehende Anforderungen an die Umfeldgestaltung und Architektur setzen. Grün und Wasser sind dabei die identitätsstiftenden Gestaltungselemente. Für diese Bereiche sind Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung

städtebaulicher Konzepte durchzuführen sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Fixierung und Umsetzung der Konzepte und Gestaltungsanforderungen zu schaffen“ (TSK, S. 4, Sept. 2015).

Weiterhin ist das Plangebiet gemäß TSK Teil einer Fläche, für die das Ziel „Stärkung des historischen Siedlungsbereiches“ vorgegeben ist. Die Besonderheiten der Stadtgestalt dieser Bereiche sollen langfristig durch entsprechende Instrumentarien gesichert, geordnet und zukunftsfähig aufgewertet werden. Gebäude und Räume mit ihrer bauzeittypischen Architektur sollen erhalten und unter Berücksichtigung der Aspekte der Ökonomie und der Ökologie zukunftsorientiert weiterentwickelt werden.

Die Ziele der vorliegenden Planung entsprechen den übergeordneten Strategien und Zielen der Entwicklungsstrategie Duisburg2027 und der zugehörigen TSK.

### **3.6 Masterplan Innenstadt**

Im Jahr 2006 wurde das Büro Foster + Partners mit der Erarbeitung eines Masterplanes für die Entwicklung der Duisburger Innenstadt beauftragt. Der Masterplan Innenstadt wurde am 26.04.2007 durch die DS 07-347 beschlossen und zielt darauf ab, die Duisburger Innenstadt als lokalen und regionalen Konzentrationspunkt für Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur und Freizeit zu stärken. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1146 formuliert der Masterplan das Ziel eines neuen innerstädtischen Quartiers für zeitgemäßes und generationsübergreifendes Wohnen.

Die mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1146 verfolgten Zielsetzungen entsprechen den Vorgaben des Masterplanes Innenstadt.

### **3.7 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Duisburg (IHI)**

Im Jahr 2011 wurde durch die Stadt Duisburg ein Integriertes Handlungskonzept für den Bereich der Innenstadt bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingereicht, um entsprechende Fördermittel zu akquirieren. Das Konzept wurde mittlerweile auf Grundlage der Vorgaben aus der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027 überarbeitet, um den konzeptionellen und qualitativen Anforderungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) gerecht zu werden.

Neben allgemeinen Handlungsfeldern und Entwicklungszielen zeigt das IHI konkrete städtebauliche Projekte in der Duisburger Innenstadt auf, hierunter das Mercatorviertel (Maßnahme E1). Das IHI beruft sich hierbei vorwiegend auf die Planungen des Masterplans Innenstadt und formuliert folgende Ziele für die Entwicklung des Mercatorviertels:

- Stärkung der Duisburger Innenstadt als Wohnstandort durch ein neues Stadtquartier
- Nachnutzung brachliegender/ untergenutzter Potenzialflächen
- Entwicklung historischer Bezüge, Identitätsstiftung und Baukultur
- Einbindung von Wirtschaft und Stadtgesellschaft

Diese Ziele sind konform mit den durch den Bebauungsplan Nr. 1146 begründeten Vorhaben.

### **3.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg ist am 01.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die vormalige Nutzung des Plangebiets als Schulzentrum wurde im Einzelhandelskonzept von 2010 als zentrenergänzende Funktion betrachtet und damit weite Teile des Plangebietes dem aufgegeben, sodass die Grundlage für die Einbeziehung der Fläche in den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt zugeordnet. Die Nutzung des Schulzentrums wurde jedoch mittlerweile aufgegeben und die Gebäude abgerissen, sodass die Grundlage für die Einbeziehung der Fläche in den ZVB Innenstadt entfallen ist. Im nun vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019 liegt das Plangebiet außerhalb des ZVB Innenstadt.

Ziel der Planung ist es, eine überwiegend wohnbauliche Nutzung des Areals zu ermöglichen. Großflächiger Einzelhandel soll nicht zulässig sein. Die angestrebte Darstellung des FNP-Änderungsgebietes als Urbanes Gebiet (MU) und Wohnbaufläche (W) steht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht entgegen.

### **3.9 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten**

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg und der zu verzeichnenden Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen erhält die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten. Der Rat der Stadt Duisburg hat daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen (DS 10-0759). Das Konzept wurde vom Rat der Stadt am 11.07.2011 beschlossen (DS 10-0759/2). Es fließt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1146 -Altstadt- "Quartier Gutenbergstraße/Oberstraße" entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten.

Ziel der Planung ist, eine überwiegend wohnbauliche Nutzung des Areals zu ermöglichen. Mittels des hier aufzustellenden Bebauungsplanes sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

### **3.10 Gender Mainstreaming**

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender Mainstreaming wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Ziel für die Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, eine höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Gender Mainstreaming muss im jeweiligen Planungskontext betrachtet werden.

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich u. a. auf die Aspekte Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungstätigkeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen, Sicherheit, Partizipation und Repräsentanz.

Die städtebauliche Konzeption für die geplante (wohnbauliche) Entwicklung sieht einen nutzerfreundlichen Städtebau u. a. hinsichtlich ihrer Zugänge und Stellplätze vor. Die öffentlichen Verkehrsräume sollen barrierefrei ausgebildet, öffentliche Freianlagen ausgeleuchtet und Wegebeziehungen offen und frei von Angsträumen gestaltet werden.

Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen, bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

### **3.11 Restriktionen und Bindungen**

#### **3.11.1 Altlasten**

Das Plangebiet wurde parallel zu den archäologischen Untersuchungen in den Jahren 2016 und 2017 im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung auf das mögliche Vorkommen von Altlasten untersucht.

Es besteht kein flächiger Altlastenverdacht. Im Ergebnis liegt jedoch eine große Heterogenität der Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Die durch den Abriss der ehemaligen Schulgebäude entstandenen Baugruben wurden i.d.R. durch unbelasteten Sand verfüllt. Zum Teil wurden jedoch auch Materialien aus den Arbeitsräumen (erweiterte Baugruben beim Abriss) der zurückgebauten Gebäude wieder eingebaut. Alle eingebauten Materialien weisen LAGA-Werte von Z 1.2<sup>1</sup> oder besser auf. Höher belastete Böden wurden extern entsorgt.

Stichprobenartige Untersuchungen des im Zuge der Vornutzung verbauten Recycling-Materials ergaben, dass auch hier die Z 1.2-Werte i.d.R. eingehalten werden. Eine Stichprobe ergab jedoch eine Überschreitung der LAGA-Werte für Z 2-Material. Dieses Material muss entsprechend entsorgt werden.

Die Ergebnisse der orientierenden Baugrunduntersuchung geben nur erste Hinweise über die abfalltechnische Situation der Böden im Plangebiet. Es deutet sich jedoch an, dass aufgrund des erforderlichen großflächigen Baus von Tiefgaragen größere Mengen an Aushubmaterialien anfallen, die den abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Das Bodenmanagement-Konzept<sup>2</sup> kommt zum Ergebnis, dass im Zuge von Bodenarbeiten daher weitere repräsentative Mischproben erforderlich werden. Ein Wiedereinbau von aus dem Grundstück stammenden Materialien unter bautechnisch versiegelten Flächen ist unter Berücksichtigung des Bodenmanagement-Konzeptes möglich, wenn die Zuordnungswerte  $\leq$  LAGA Z 2 eingehalten werden.

Für eine Umsetzung von Vorhaben müssen insofern weitere Untersuchungen im Rahmen der Vorhabengenehmigung unter Berücksichtigung des Bodenmanagementkonzeptes durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **3.11.2 Bergbau**

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Es bestehen jedoch keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung.

#### **3.11.3 Baulicher Denkmalschutz**

---

<sup>1</sup> In der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, der sogenannten LAGA, werden die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen geregelt. In der LAGA werden Zuordnungswerte (Z) festgelegt, die unter Berücksichtigung des Gefährdungspotentials einen umweltverträglichen Einbau ermöglichen. Die Zuordnungswerte Z 1.2 stellen die Obergrenze für den (eingeschränkten) offenen Einbau (wasserdurchlässige Bauweise) dar. Die Zuordnungswerte Z2 stellen die Obergrenze für den Einbau von Bodenmaterial dar und setzen die Umsetzung definierter Sicherungsmaßnahmen voraus, um den Transport der Inhaltsstoffe in den Untergrund zu verhindern. Unter Berücksichtigung der Zuordnungswerte erfolgt eine Wiederverwertung von Bodenaushub entsprechend der Anforderungen der Einbauklassen, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

<sup>2</sup> Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR (GFP), Bodenmanagement-Konzept zum Bebauungsplan Nr. 1146 –Altstadt, „Quartier Gutenbergstraße/ Oberstraße“, Duisburg, 08.01.2019

Es hat ein flächendeckender Abriss oberirdischer Anlagen stattgefunden. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Plangebiet. Angrenzend und in der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmäler (siehe Kapitel 2.2.9).

### 3.11.4 Bodendenkmal

Im Plangebiet befinden sich die eingetragene Bodendenkmale Nr. 53b und 21b. Die archäologische Befundsituation wurde vor, während und nach Abriss des Schulzentrums im Rahmen der archäologischem Sachverhaltsermittlung<sup>3</sup> erkundet, untersucht und soweit möglich und zielführend kartografisch aufgenommen. Die Freilegung und Neuvermessung historischer Baureste bildet die Basis für die Berücksichtigung des Bodendenkmals in der Planung.

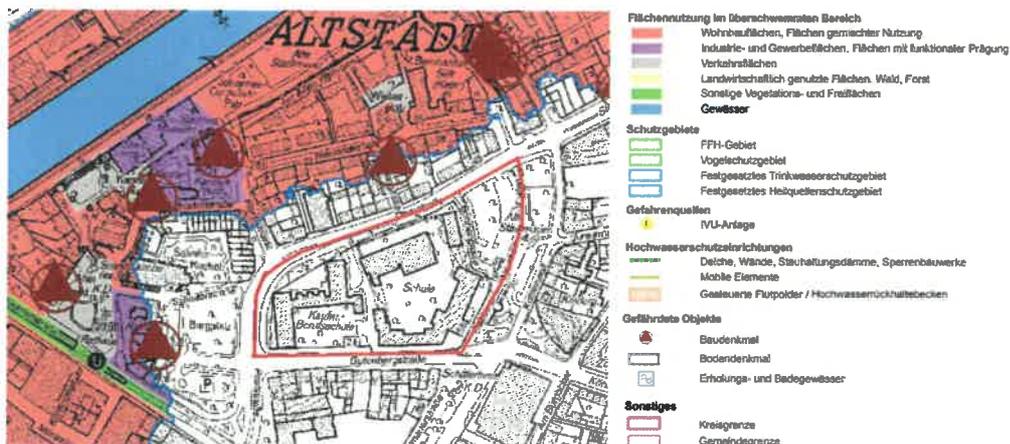
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans und im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (z. B. Baugenehmigungsverfahren) sind die Belange der Archäologie zu berücksichtigen.

### 3.11.5 Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz (Stand: September 2019)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß Wasserhaushaltsgesetz. Für den Fall des Versagens der Schutzeinrichtungen (bspw. Sperrtor Marientor) kann eine Betroffenheit des Plangebietes bei einem sehr extremen Hochwasser (300 bis 500-jähriges Ereignis) dennoch nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Sanierung des Sperrtors der sanierungsbedürftigen Marienschleuse ist unabhängig vom vorliegenden Vorhaben geplant. Seitens der Bezirksregierung wurde darauf hingewiesen, dass eine Sanierung der Marientorschleuse / des Sperrtores erst für den Zeitraum 2021 bis 2023 geplant ist.



**Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte Rhein für Extremes Hochwasser (HQextrem), Rheingraben-Nord, Kartenblatt 62/104, Bezirksregierung Düsseldorf, November 2013 (Auszug)**

Quelle: [https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2\\_rhein\\_a00\\_rk\\_nw\\_b062.pdf](https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2_rhein_a00_rk_nw_b062.pdf)  
(Zugriff: Stand: September 2019)

### 3.11.6 Störfallbetriebe

<sup>3</sup> Voruntersuchung und Hauptuntersuchung zusammengefasst in:  
Archäologische Sachverhaltsermittlung NI 2012/087, ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund – Sanierung mbH, Julia Völz M.A., Köln, Mai 2019

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich störfallrelevanter Betriebe oder Betriebsarten (Stand: September 2019).

### 3.11.7 Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist daher eine Überprüfung der überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, die Feuerwehr oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 4 Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das städtebauliche Konzept sieht für das Areal ein hochwertiges, urbanes, vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Quartier mit einer überwiegend drei bis- fünfgeschossigen Blockrandbebauung vor.

Das Mercatorviertel soll sich im Wesentlichen in zwei unterschiedlich genutzte Bereiche gliedern, die sich ihrerseits wiederum in einzelne Quartiere mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten aufteilen.



**Abbildung 5: Entwurf durch die Planungsgemeinschaft Gewers Pudewill / Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr (FGS) (Stand: April 2017)**

**Quelle: Gewers Pudewill / Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr, 2017**

**Hinweis: Im Zuge des Verfahrens wurde die Planung konkretisiert und es wurden Anpassungen im städtebaulichen Konzept vorgenommen, so dass sich das hier dargestellte Konzept nicht in Gänze in den Festsetzungen des Bebauungsplans wiederfindet.**

Im Westen des Plangebietes sollen im Gegenüber zum Rathaus zukünftig urbane Nutzungen insbesondere aus den Bereichen Kultur, Bildung, Service, Beherbergung und Dienstleistung etabliert werden. So sollen die Flächen entlang der Poststraße (Poststraßenquartier) als vorwiegend durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzter Bereich mit ergänzendem Wohnraumangebot insbesondere in den Obergeschossen entwickelt werden. Die erhaltenen und archäologisch dokumentierten Kellerbereiche des Mercatorhauses und des Ott-Vogel-Hauses sollen Grundlage für den Wiederaufbau dieser Gebäude sein (Mercatorensemble).

Die zentralen und östlichen Planbereiche (rund 80 % der Fläche) sollen vorwiegend wohnbaulich genutzt werden. Untergeordnet sind insbesondere wohnergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie weitere kulturelle und soziale Nutzungen Ziel der Planung. Konzepte, die Wohnen und Arbeiten vereinen, sind anzustreben.

Diese wohnergänzenden Nutzungen sollen insbesondere im städtebaulichen Kontext zu den im Umfeld typischen innerstädtischen Nutzungen entlang der Gutenbergstraße entstehen. Hier ist u.a. eine vertikale Gliederung mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen vorstellbar.

Entlang der Gutenbergstraße sind für die Erdgeschosse vorwiegend gastronomische Angebote, Dienstleistungen und inhabergeführter Einzelhandel vorgesehen. Das bereits vorhandene Angebot an der gegenüberliegenden Straßenseite wird somit aufgegriffen und ergänzt und die Gutenbergstraße in der Folge stärker in den Kontext der angrenzenden urbanen Nutzungsdurchmischung einbezogen.

Die Definition eines starken städtebaulichen Konzepts soll ein Angebot an vielfältigen Wohntypologien erlauben (z. B. kleinteiliger Geschosswohnungsbau, Townhouse-Konzepte, Mehrgenerationenwohnen). Insgesamt sind ca. 300 Wohneinheiten vorgesehen. Im Inneren der einzelnen Wohnblöcke entstehen jeweils private ruhige, begrünte Innenhöfe zum Spielen, ruhen und verweilen.

Die städtebauliche Struktur für das Mercatorviertel ergibt sich aus der Zielsetzung, die archäologische Befundlage als identitätsstiftendes Merkmal herauszuarbeiten. Die Orientierung an historischen Strukturen, Parzellen und Wegebeziehungen sind dabei elementare Bestandteile der Konzeption.

Insbesondere entlang der Oberstraße ist es Ziel der Planung, dass das Stadtbild an die historischen Spuren im Quartier erinnert. Hierfür nimmt die zukünftige Bebauung die historische Parzellenstruktur auf und lehnt sich in Kubatur und Proportion an die vormalige Bebauung an, während sich die architektonische Formensprache zeitgenössisch und aktuell präsentiert. Damit kann auch den bodendenkmalpflegerischen Aspekten Rechnung getragen werden.

In der Mitte des Plangebietes ist eine Straßenraumaufweitung (Platzraum) vorgesehen. Dieser bildet als attraktive Mitte das Rückgrat des Quartiers. Hier sind besondere Baustrukturen geplant, die in ihrem Erscheinungsbild modernen Spitzdachhäusern entsprechen.

Die Bebauung entlang der Gutenbergstraße soll als geschlossene räumliche Kante adäquat zu der baulichen Kubatur der gegenüberliegenden Straßenseite entwickelt werden. Als städtebaulicher Akzent soll im Bereich Gutenbergstraße/ Rabbiner-Neumark-Weg ein Hochpunkt mit sieben bis acht Geschossen ausgebildet werden.

#### **4.2 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet ist als „autofreies“ Quartier geplant. Öffentliche Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer sowie die ggf. notwendigen Durchfahrten für Feuerwehr und Wirtschaftsbetriebe dienen neben der inneren Erschließung des Plangebietes auch der Verknüpfungsfunktion des Quartiers zwischen Innenstadt und Innenhafen.

Grundsätzlich sollen drei in Nord-Süd-Richtung angelegte Wegeachsen das Quartier gliedern. Diese sind überwiegend abgeleitet aus historischen Wegebeziehungen. Zusätzlich bildet eine „aufgeweitete“ Durchwegung als öffentlicher Platzraum in Ost-West-Richtung das Zentrum des Quartiers aus. Eine fußläufige Verbindung durch das Poststraßenquartier zwischen Quartiersmitte und Mercatorensemble ist vorgesehen.

Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen abgewickelt werden. Insgesamt können unter Berücksichtigung und Einbindung der archäologischen Bodenfunde sowie unter Annahme einer Tiefgaragenebene rund 400 Tiefgaragen-Stellplätze errichtet werden. Es sollen insgesamt fünf Tiefgaragen-Zufahrten vorgesehen werden, hiervon drei an der Gutenbergstraße und eine an der Oberstraße und eine an der von der Oberstraße abzweigenden Durchwegung 1.



**Abbildung 6: Darstellung der Straßen- und Quartiersbenennung im Plangebiet**

**Quelle: Gewers Pudewill / Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr 2017, eigene Darstellung**

**Hinweis: Die Darstellung bezieht sich auf den Stand des städtebaulichen Konzeptes aus dem Jahr 2017. In der Zwischenzeit wurden Entwurfsinhalte geändert und angepasst.**

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist eine Neugestaltung der Oberstraße geplant. Im Bereich der Gutenbergstraße ist eine Neugliederung der Fahrspuren vorgesehen. Ziel ist es, mit der Errichtung von Linksabbiegerspuren für die Einfahrten in die neuen Tiefgaragen einen leistungsfähigen Verkehrsfluss auf der Gutenbergstraße auch in Spitzenstunden aufrecht zu erhalten.

Auch der Rabbiner-Neumark-Weg soll im Zuge der Umsetzung des Mercatorviertels erneuert werden. Ausschlaggebend ist u.a. eine dringend erforderliche Erneuerung der hier verlaufenden Bestandskanäle. Die Pflasterfläche soll bis zu der angrenzenden denkmalgeschützten Stadtmauer geführt werden.

#### 4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet grenzt direkt an die öffentliche Grünfläche des Kuhlenwalls. Die hier vorhandene Wegebeziehung von der Oberstraße zur Gutenbergstraße (Rabbiner-Neumark-Weg) entlang der denkmalgeschützten Stadtmauer wird in das Plangebiet integriert. Der angrenzende Kuhlenwall wird über eine IHI Maßnahme gefördert und neu hergerichtet.

Der zentral im Plangebiet vorgesehene öffentliche Platzraum soll durch die Ausstattung mit Kleinbäumen und Möblierung nicht nur als Wegebeziehung dienen, sondern auch zum Aufenthalt einladen.

Aufgrund des Ziels den ruhenden Verkehr - im Sinne einer attraktiven Gestaltung der oberirdischen Freiräume – unterirdisch in Tiefgaragen abzuwickeln, werden große Teile des Plangebietes mit Tiefgaragen unterbaut. Durch die Aufbringung einer ausreichend dicken Substratschicht können die rückwärtigen Innenhöfe der Blockrandbebauung begrünt werden und zukünftigen Bewohnern des Quartiers als private Rückzugsorte dienen sowie Spielflächen für Kinder bieten. Auch die Anpflanzung von kleinen Schatten- und Sichtschutzpenden Bäumen ist unter Berücksichtigung von Hochbeeten möglich.

#### 4.4 Städtebauliche Zielsetzungen – Quartiers- und Straßenbezogen

##### Poststraßenquartier

Aus städtebaulichen Gründen soll hier ein Quartier entwickelt werden, dass in seiner Strahlkraft und Dichte gegenüber dem historischen Rathaus und der bedeutenden Salvatorkirche einen deutlichen Standpunkt zeitgemäßer Architektur und sensiblen Städtebaus offeriert. Dies resultiert im Wesentlichen auch aus dem Gestaltungsanspruch der sich aus der besonderen Lage und der langen Tradition dieses Planbereiches erklärt.

Das Quartier wird geprägt von der Nachzeichnung historischer städtebaulicher Strukturen (Baufluchten) und dem Wiederaufbau des Mercatorensemble (Mercatorhaus und Ott Vogel Haus) und kann damit in Verbindung mit seiner Lage eine neue Adresse im Stadtbild generieren.

Der hier gewählte Gestaltungsansatz impliziert außergewöhnlich hohe Ansprüche an die Architektur, den Städtebau und einen zukunftsgerichteten Umgang mit technischer Infrastruktur. Aus diesen Gründen wurde auch das Ziel gesetzt, ein autofreies Viertel zu planen.

Das Poststraßenquartier zeichnet sich im Wesentlichen durch den beabsichtigten Wiederaufbau des Mercatorensembles auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> aus. Das Ensemble generiert einen großzügigen öffentlichen Raum als Entree gegenüber der Einmündung um den Kreuzungsbereich Flachsmarkt/Oberstraße. Die zukünftige städtebauliche Raumkante entlang der Poststraße - gegenüber dem Rathaus und der Salvatorkirche - zeichnet die historische Wegeachse des mittelalterlichen Duisburgs an dieser Stelle nach (ehemals Georgstraße).

Entlang der Gutenbergstraße gibt der städtebauliche Entwurf einen klaren Rahmen vor, um den großzügigen Straßenraum zu fassen. Das Poststraßenquartier wird begrenzt durch die neue Nord-Süd gerichtete westlich gelegene Durchwegung A und zeichnet sich insbesondere durch die hier angestrebte Nutzungsmischung aus. Die vorgesehene hohe bauliche Dichte entspricht der innerstädtischen Lage und ist in diesem Bereich gewolltes und gewünschtes und somit erklärtes Ziel der Planung.

##### Oberstraßenquartier 1 und Oberstraßenquartier 2

Die städtebauliche Zielsetzung für die Quartiere an der Oberstraße zeichnet sich durch die besondere Berücksichtigung der historischen Baufluchten (Fassadenlinie der mittelalterlichen Bebauung) aus. Die Baukörper sollen in der Lage zur Straße (Vor- und Rücksprünge entsprechend des mittelalterlichen Stadtgrundrisses) und in Proportion der

mittelalterlichen Straßenrandbebauung nachempfunden werden, jedoch mit einer modernen architektonischen Interpretation. Im Einzelfall kann auch auf historische Vorbilder oder Formensprachen zurückgegriffen und so der historische Identifikationsfaktor erhöht werden. Die Quartiersbegrenzung im Osten und Westen resultiert im Wesentlichen aus den historischen Wegeachsen wie bspw. der Bohnengasse (vgl. Kapitel 4.4, Technische Infrastruktur / Platzraum / Bohnengasse).

Das Quartier zeichnet sich auch durch die Berücksichtigung der archäologischen Befunde an der Oberstraße unterhalb der heutigen Geländeoberfläche aus. Daraus folgt u.a. auch eine umfassende Neugestaltung des südlichen Teilbereiches der Verkehrsflächen der Oberstraße, da der im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsraum durch die archäologische Befundlage sowie die sich hieraus ergebende geplante Gebäudeflucht bestimmt wird.

In den Quartieren ist vorwiegend eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Untergeordnet sind jedoch auch beispielsweise dem Gebiet dienende nicht störende gewerbliche oder gastronomische Nutzungen möglich.

Die südlichen Bereiche der Oberstraßenquartiere sind zum Platzraum ausgerichtet. Die hier vorgesehene extrovertierte Formensprache der Baukörper und die gewünschte klare Architektursprache schaffen einen Begegnungsraum und lockern das hoch verdichtete Mercatorviertel auf. Die begrünten privaten Innenhöfe schaffen Rückzugsräume mit mikroklimatischer Ausgleichsfunktion.

#### Gutenbergquartier 1 und Gutenbergquartier 2

Städtebauliche Zielsetzung für die Gutenbergquartiere ist die Ausbildung einer Blockrandbebauung mit begrünten privaten und halböffentlichen Innenbereichen. Ziel ist die Ausbildung einer klaren stadträumlichen Kante entlang der Gutenbergstraße. Die Ecke Gutenbergstraße / Kuhlenwall wird durch einen überhöhten Baukörper betont.

Die nördlichen Bereiche der Gutenbergquartiere sind zum Platzraum ausgerichtet und sollen sich ebenso wie die südlichen Oberstraßenquartiere durch eine extrovertierte Formensprache und eine klare Architektursprache auszeichnen.

Die Baukörper entlang des Rabbiner-Neumark-Weges im Gutenbergquartier 2 nehmen die historischen Fluchten auf und vermitteln in ihrer städtebaulichen Figur (Blockrand) sowie der beabsichtigten architektonischen Ausformung zwischen historischen Proportionen im Stadtbild (Stadtmauerquartier) und den zeitgemäßen Typologien entlang der Gutenbergstraße.

Die geplanten Nutzungen sollen im Wesentlichen durch das Wohnen geprägt sein. Aufgrund der besonderen Lage des Viertels im Nahbereich der Innenstadt ist jedoch auch Ziel, hier eine urbane Nutzungsmischung insbesondere in den Erdgeschossen umzusetzen.

#### Stadtmauerquartier / Rabbiner-Neumark Weg

Die städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Quartier sind geprägt durch die Aufnahme der Baufluchten des Corputiusplans im Gegenüber zur historischen Stadtmauer. Der autofreie öffentliche Raum des Rabbiner-Neumark-Weges ist eine prägende öffentliche Wegeverbindung innerhalb der Innenstadt Duisburgs und insbesondere in der Verknüpfung zum Innenhafen bedeutend. Ziel der städtebaulichen Planung ist eine Orientierung der Bauflucht im nördlichen Bereich des Weges an den dichten Befundlagen der Archäologie. Auch entlang der Oberstraße soll eine deutliche Aufnahme der historischen Befunde erfolgen und im Zuge der hochbaulichen Entwicklung in Fortführung der Oberstraßenquartiere ablesbar sein.

Im Stadtmauerquartier ist vorwiegend eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

### Technische Infrastruktur / Platzraum / Bohnengasse

Bei der Errichtung von Erschließungsanlagen ist es städtebauliche Zielsetzung erforderliche unterirdische Kanalführungen detailliert auf die möglichst umfassende Erhaltung von Bodendenkmälern auszulegen.

Der zentrale Platzraum verbindet die Quartiere miteinander. Ziel des städtebaulichen Entwurfes ist es hier u.a., die erforderlichen Räume vorzuhalten, um die archäologischen Befunde Vogel-Erbe und Keppelhof zu erhalten und in der Oberflächengestaltung sichtbar zu machen. Da sich die archäologischen Befunde ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche befinden, soll hier die Möglichkeit genutzt werden im Rahmen der Freiflächengestaltung die Befundlagen zu verdeutlichen.

Die Bohnengasse soll in ihrem ursprünglichen Verlauf nachverfolgt werden. Hierbei ist im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Aufweitung der ursprünglichen Gassenbreite erforderliche, um eine ausreichende Belichtung zur ermöglichen und dem Brandschutz Rechnung zu tragen.

## **4.5 Archäologie**

Das gesamte Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist als Bodendenkmal Nr.53b „Mercatorquartier“ eingetragen. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich zudem das Bodendenkmal 21b „Stapeltor“.

### **4.5.1 Definition Bodendenkmal**

„Bodendenkmäler sind bewegliche oder unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden. Als Bodendenkmäler gelten auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, ferner Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbständig erkennbare Bodendenkmäler hervorgerufen worden sind“ (§ 2 Abs. 5 DSchG NRW).

An der Erhaltung und Nutzung der (Boden-) Denkmäler besteht ein öffentliches Interesse, wenn die (Boden-) Denkmäler bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für deren Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 DSchG NRW). Dabei kann es sich beispielsweise um Reste alter Befestigungsanlagen, Grabstätten, Siedlungen oder Wirtschaftsbetriebe handeln.

Bodendenkmäler werden ebenso wie andere Arten von Denkmälern unter Denkmalschutz gestellt, wenn es sich bei ihnen um Zeugnisse beziehungsweise Überreste vergangenen Lebens handelt. Meistens bestehen sie sowohl aus Funden als auch aus Befunden:

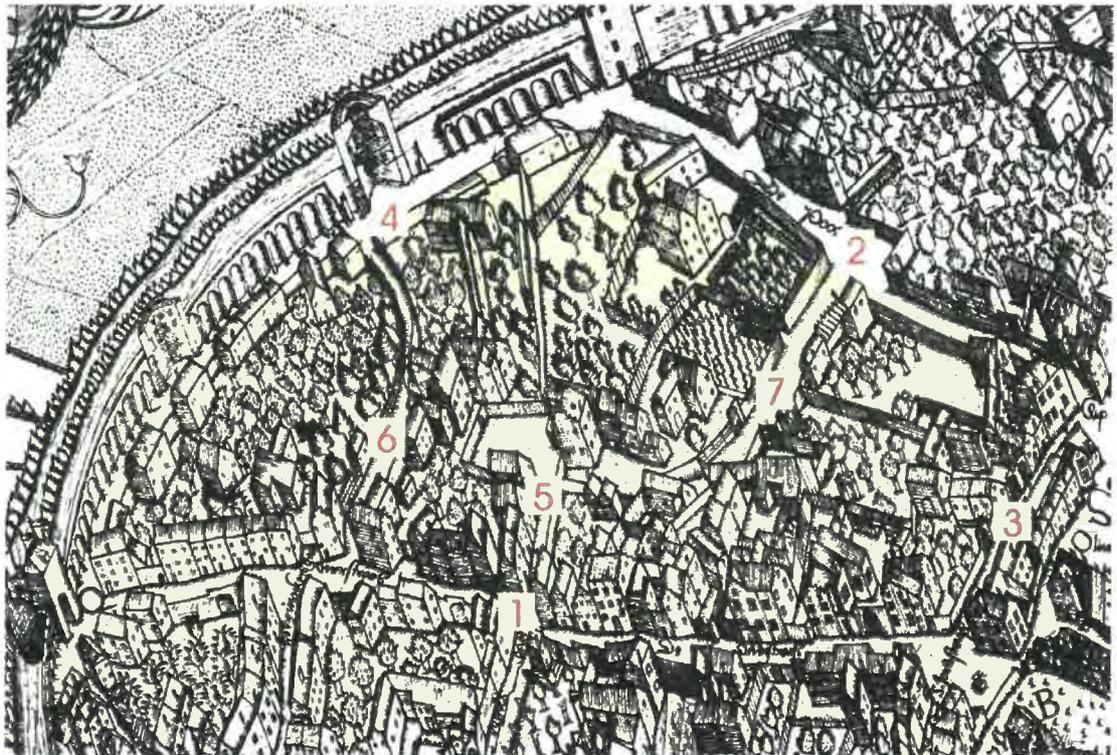
Gesetzlicher Auftrag der Denkmalpflege ist es, Bodendenkmäler zu erhalten und vor Zerstörung zu bewahren. Solange die Bodendenkmäler in ihren originalen Fundzusammenhang eingebettet bleiben, sind sie einzigartige Zeugnisse der Vergangenheit.

### **4.5.2 Archäologische Sachverhaltsermittlungen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der ältesten ehemaligen Stadtbefestigung Duisburgs und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Pfalz und bereits bekannten Siedlungsspuren des Früh- und Hochmittelalters erfolgten archäologische Sachverhaltsermittlungen.

Die Freilegungs- und Dokumentationsarbeiten erfolgten dabei so, dass alle historischen Befunde erhalten geblieben sind und lediglich die darüber liegenden Schuttauftüllungen aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg entfernt wurden.

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden hierzu auch Kartenmaterial und historische Quellen ausgewertet. So zum Beispiel der Corputiusplan, angefertigt von Johannes Corputius im Jahr 1566, sowie seit dem frühen 16. Jahrhundert geführte Erbbriefbücher. Auf diesen Grundlagen lassen sich auch die Besitzer zahlreicher ehemaliger Gebäude identifizieren, deren Baureste sich in archäologischen Suchschnitten fanden.



**Abbildung 7: Ausschnitt aus der Vogelschauansicht von Johannes Corputius aus dem Jahr 1566. Blick von Nordwesten auf das sogenannte Mercatorquartier, 1 De Overstrasß = Oberstraße, 2 De Poot =Gutenbergstraße, 3 S. Joerisstrasß = Georgsstraße, 4 Obermauerstraße/Rabbiner-Neumark-Weg, 5 Vogelsgaet, 6 Bohnengasse, 7 unbenannte Sackgasse.**

**Quelle: Ortsakte der Stadtarchäologie, Januar 2015**

Im Rahmen der archäologischen Sachverhaltsermittlung gelang es insbesondere eine Korrelation der freigelegten spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Baubefunde entlang der Oberstraße mit dem Corputiusplan herzustellen. Die ehemalige Bebauung entlang der heutigen Oberstraße zeichnen sich durch eine besondere Lagegunst entlang der von der ehemaligen Kaiserpflanz im Westen durch das Stapeltor im Osten führenden Wegebeziehung, auf dem Verlauf des im Mittelalter als Fernhandelsweg und Herresstraße ausgebauten Hellwegs, aus.

Mit den archäologischen Sondageschnitten der Voruntersuchung und der flächigen Befundaufnahme während der Hauptuntersuchung wurden grundsätzliche Erkenntnisse zum Aufbau und der Erhaltung des archäologischen Bodenarchivs gewonnen, um belastbare Grundlagen für eine Aufwandseinschätzung für die nachfolgende Planungsphase, die geplante Bebauung und zur Einstellung in die bauleitplanerische Abwägung bereitzustellen. Durch die Freilegung und Neuvermessung der historischen Baureste unterhalb der heutigen Geländeoberkante konnte eine geeignete Grundlage für die städtebauliche Planung (z.B. Vor- und Rücksprünge von historischen Baufluchten und Fassadenlinien der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Straßenrandbebauung an der Oberstraße) erarbeitet werden.



**Abbildung 8: Archäologische Befundlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1146**

**Quelle: Entwurf der Archäologische Sachverhaltsermittlung NI 2012/087, ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund – Sanierung mbH, Köln, Juli 2018, eigene Darstellung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes, im Rahmen der Abstimmungen mit den zukünftigen Investoren sowie in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren soll auf den Erkenntnissen der archäologischen Sachverhaltsermittlung aufgebaut werden.

#### **4.5.3 Einordnung des Belanges der Archäologie in dem vorliegenden Bebauungsplan**

Die umfassenden archäologischen Befunde erfordern zwingend eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Belang der Archäologie in dem vorliegenden Bebauungsplan.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Daher wird im Folgenden auf die Bedeutung der Belange eingegangen, die gegeneinander und untereinander hinsichtlich der detaillierten archäologischen Befundlage in Abwägung gebracht und damit gewichtet werden müssen.

In dem vorliegenden Bauleitplan betrifft dies die Belange:

##### **Lage (Makro- und Mikrolage)**

Das Plangebiet befindet sich im Herzen der Stadt Duisburg und bildet damit ein Schlüsselgrundstück für die weitere Entwicklung der Innenstadt. Die Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zu Salvatorkirche, Rathaus und Stadtmauer sowie zwischen Innenstadt und Innenhafen ist als außergewöhnlich einzuordnen. Die Bedeutung der Lage steht damit in direktem Zusammenhang zu dem sehr hohen öffentlichen Interesse der Plangebietsentwicklung. Durch die prominente Lage sowie die historischen Befunde des Mercatorensambles kann die Bebauung und Nutzung des Plangebiets in besonderem Maße identitätsstiftend für die gesamte Stadt Duisburg und vor allem für die Innenstadt wirken. Ein „Brachliegenlassen“ der dieser zentralen

innerstädtischen Fläche oder eine weniger anspruchsvolle Entwicklung stellen daher aus städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Gründen keine Alternative dar.

### **Brachflächenentwicklung**

Die Entwicklung von Brachflächen ist als grundsätzlicher Handlungsauftrag einer nachhaltigen Stadtentwicklung auch rechtlich im Baugesetzbuch verankert (z.B. § 1a Abs. 2. Insbesondere die Entwicklung innerstädtischer Brachflächen (aufgrund der Nähe zu Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen) als Maßnahme der Innenentwicklung erfüllt diesen rechtlichen Auftrag.

### **Multiplikatoreffekte**

Die Bedeutung der hier vorliegenden Planung generiert sich auch aus den zu erwartenden Multiplikatoreffekten. Es wird davon ausgegangen, dass die städtebauliche Entwicklung der Fläche zu weiteren Entwicklungsimpulsen in dem räumlichen Umfeld führt. Daraus resultiert weiterhin die zentrale und hohe öffentliche Bedeutung der hier vorliegenden Flächenentwicklung.

### **Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur**

Das Plangebiet weist sehr gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf, da soziale und kulturelle Infrastrukturen im direkten räumlichen Umfeld vorhanden sind.

### **Belange der technischen und verkehrlichen Infrastruktur**

Das Quartier wird mit der Zielsetzung entwickelt, keine (Durchgangs) Verkehre innerhalb des Quartiers aufzunehmen (Stichwort: „autoarmes“ Quartier). Daher wird mit der Planung das Ziel verfolgt, den Verkehr am Plangebietsrand in Tiefgaragen zu leiten, um ein belebtes zukunftsfähiges Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Aufgrund der bestehenden technischen Infrastruktur im Umfeld (bspw. Kanalanschlüsse, Kommunikationsinfrastruktur) bestehen hier sehr gute Voraussetzungen für die Flächenentwicklung.

### **Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Der ruhende Verkehr soll aufgrund der vielen konfligierenden Belange (Klimaschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) in Tiefgaragen untergebracht werden.

Aus Sicht der Stadt- und Verkehrsplanung besteht zudem das planerische Erfordernis, nicht die durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehre/Verkehrsmengen in die umliegenden Quartiere zu leiten, sondern den Konflikt möglichst im Plangebiet zu lösen.

Trotz dessen wurde alternativ das räumliche Umfeld des Plangebietes hinsichtlich einer realistischen kommunalen Flächenverfügbarkeit geprüft, mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Gebäude oder Flächen, für eine Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 4.2).

Es wurde auch geprüft, ob vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet oberirdische Stellplätze sowie Parkhäuser eine alternative Lösung darstellen könnten. Insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten Gestaltungsqualitäten, und den konsequenterweise zu vermeidenden Lärmeinwirkungen stellt diese planerische Option keine angemessene Lösung dar.

Parkgeschosse werden auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung ein belebtes urbanes Quartier zu entwickeln, in dem ein besonderes Augenmerk auf eine ansprechende architektonische Qualität gelegt wird, als nicht als zielführend erachtet. Dies gilt insbesondere auch, da sich das Viertel gegenüber dem Rathaus und der Salvatorkirche (baulicher Umgebungsschutz) befindet.

Ergebnis der Betrachtung ist, dass die erforderliche bauliche Dichte an diesem wichtigen innerstädtischen Plangebiet zwischen Innenstadt und Innenhafen die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen in der festgesetzten flächenbezogenen Mindestausdehnung (vgl. Kapitel 5.7, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen) voraussetzt. Bei einem vollständigen oder weitergehenden Verzicht auf Tiefgaragenstellplätze lassen sich die mit dem Bebauungsplan 1146 verfolgten städtebaulichen Ziele nicht erreichen.

Diese Mindestausdehnung der Tiefgaragen beruht auf dem notwendigen Bedarf an Stellplätzen. Dieser resultiert aus den Anforderungen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigung, den vorgesehenen Nutzungen und der festgesetzten baulichen Dichte (Maß der baulichen Nutzung). Eine Reduktion von Tiefgaragenflächen führt dazu, dass die städtebauliche Dichte nicht in dem vorgesehenen Maß umgesetzt werden kann oder Verkehre in umliegende Gebiete verlagert werden. Die aktuelle Planung basiert auf einer Bedarfsdeckung des ruhenden Verkehrs, die sich tlw. nur unter Hinzuziehung von technischen Lösungen erreichen lässt (Doppelparker). Es wird dabei grundsätzlich in Kauf genommen, dass Einschränkungen des Komfort daraus resultieren.

Bei der Abschätzung des notwendigen Flächenbedarfs für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird von dem Mindestmaß (angelehnt an die ehemalige Verwaltungsvorschrift NRW und den aktuell von der Bauordnung der Stadt Duisburg angewandten Schlüssel zum Nachweis ) ausgegangen.

Es erfolgt keine Einschränkung oder Begrenzung der Geschossigkeit möglicher Tiefgaragenebenen (Geschossigkeit unterirdisch oder Höhe der unterirdischen Geschosse) durch Festsetzungen in dem Angebotsbebauungsplan.

Zur Abschätzung des Flächenbedarfes für den ruhenden Verkehr sind daher grundsätzliche Annahmen (brutto) getroffen worden:

Wohnen ca. 300 Wohneinheiten (WE) im gesamten Quartier

WE 75-80 m<sup>2</sup> im Durchschnitt = 1 Stellplatz (Stpl) / WE

Dienstleistung, Büro, Einzelhandel = je 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche / 1 Stpl

Berücksichtigt werden muss bei der Ermittlung der möglichen Stellplatzanzahl, dass die festgesetzten Tiefgaragengeschosse aufgrund der vielen Vor- und Rücksprünge, die archäologisch bedingt sind, nicht flächendeckend für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt werden können.

Die nachfolgende Stellplatzermittlung ist daher nicht abschließend, sondern dient der Orientierung und dem Nachweis, dass trotz der umfangreichen Befundlage Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden können.

Die Abschätzung beruht auf einer möglichst effizienten Flächenausnutzung (Stellplatzorganisation). Eine effiziente Flächennutzung ist zudem Voraussetzung für eine wirtschaftliche Flächenentwicklung.

**Flächenverhältnis unter Annahme von Mindestrichtzahlen (Verhältnis Nutzung/Stpl.)**

	BGF (rd.)		WE	BGF in m <sup>2</sup> (davon jedoch Nutzfläche (NF) ca. 75%)	In Fettdruck: Fläche (gerundet) Tiefgeschoss (näherungsweise Anzahl der Stellplätze ohne technische Möglichkeiten wie Doppelparker) In Normaldruck: annäherungsweise Stellplatzbedarf zu NF
<b>Poststraßenquartier:</b>	<b>15.000m<sup>2</sup></b>				<b>3.500 m<sup>2</sup> (ca. 100 Stpl)</b>
Wohnen (Durchschnitt 80 m <sup>2</sup> )			45 WE	4500 m <sup>2</sup>	45
Dienstleistung, kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie	EZH Gastro		10.500 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup> 3000 m <sup>2</sup> 2000 m <sup>2</sup>	85 15 30
<b>Gutenbergquartier 1</b>	<b>7600 m<sup>2</sup></b>				<b>3.000 m<sup>2</sup> (ca. 75 Stpl)</b>
Wohnen (Durchschnitt 80 m <sup>2</sup> )			50 -60 WE	6600 m <sup>2</sup>	50-60
EG Nutzung			EG Nutzung	1000 m <sup>2</sup>	17
<b>Gutenbergquartier 2</b>	<b>7500 m<sup>2</sup></b>				<b>3.100 m<sup>2</sup> (ca. 80 Stpl)</b>
Wohnen (Durchschnitt 80 m <sup>2</sup> )			50 – 60 WE	5900 m <sup>2</sup>	50-60 Stpl
EG Nutzung				600 m <sup>2</sup>	10 Stpl
<b>Oberstraßenquartier 1+2</b>	<b>13.300 m<sup>2</sup></b>				<b>4.500 m<sup>2</sup> (effektiv 3800 m<sup>2</sup>) ca. 110-120 Stpl</b>
Wohnen (Durchschnitt 80 m <sup>2</sup> )			100 WE	12.700 m <sup>2</sup>	100 Stpl
Sonstige Nutzungen (Annahme 5%)				600 m <sup>2</sup>	10 Stpl
<b>Stadtmauerquartier</b>	<b>8900 m<sup>2</sup></b>				<b>2.800 m<sup>2</sup> (effektiv davon max ca 2000 m<sup>2</sup> nutzbar) ca. 66 Stpl</b>
Wohnen (große Wohneinheiten, bspw. Stadthäuser)			67 WE (Durchschnitt 100 m <sup>2</sup> )	8450 m <sup>2</sup>	67 Stpl
Sonstige Nutzungen (Annahme 5%)				450 m <sup>2</sup>	8 Stpl.

Es sind demnach überschlägig ca. 500 Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1146 erforderlich. Ohne Berücksichtigung von Doppelparkern und technischen Lösungen können ca. 425-435 Stellplätze realisiert werden, so dass unter den genannten Voraussetzungen 65 – 75 Stellplätze fehlen und durch effiziente Anordnung / Doppelparker / technische Lösungen geschaffen werden müssen. Die Flächendefizite für Stellplätze (auf Basis der hier getroffenen Annahmen zur Plausibilisierung) befinden sich im Wesentlichen im Poststraßenquartier und Stadtmauerquartier.

### **Belange der Wohnqualität, Zielsetzung einer qualitätsvollen Stadtentwicklung**

Im Plangebiet wird eine hohe städtebauliche Dichte ermöglicht. Diese städtebaulich sinnvolle Dichte ist bspw. über Mindestfestsetzungen der baulichen Höhe planerisch festgelegt. Dies begründet sich u.a. aus der Anlehnung an den historischen Kontext, aber auch aus der Zielsetzung eines möglichst geringen Ressourceneinsatzes (soziale und technische Infrastruktur, Versorgung der Bevölkerung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sowie dem planerischen Ziel, ein urbanes Wohnviertel in der Innenstadt zu ermöglichen

### **Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes sind insbesondere anzuführen:**

#### **Klima**

Das innerstädtisch gelegene Plangebiet ist dem stark verdichteten Stadtklima zuzurechnen. Aus Sicht des lokalklimatischen Belangs soll ein hoher Durchgrünungsgrad erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Nutzung der Innenhöfe für die Anlage von Stellplatzanlagen nicht denkbar. Stattdessen wurde zur Minderung der Erwärmung die Freihaltung der Innenhöfe und Begrünung festgesetzt.

#### **Luftschadstoffe**

Die planerische Grundkonzeption vermeidet eine Verschlechterung der bestehenden Situation, bspw. durch Lage in der Innenstadt mit der sehr guten ÖPNV Anbindung, den umliegenden Versorgungsmöglichkeiten, durch die begrünten Innenhöfe sowie der festgesetzten Dachbegrünung.

#### **Lärmbelastung**

Durch die städtebauliche Konzeption werden ruhige und qualitätsvolle Innenbereiche erzeugt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mitten in der Innenstadt ermöglichen.

#### **Wirtschaftlichkeit**

Auch der Belang einer wirtschaftlichen Entwicklung ist in die Abwägung einzustellen. Die hohen Entwicklungskosten die v.a. durch die erforderliche archäologische Baubegleitung anfallen, sowie die damit in Verbindung stehenden Entwicklungshemmnisse fließen in die Betrachtung ein. Auch die Thematik der wirtschaftlich ungünstige Zuschnitte der Tiefgaragen aufgrund archäologischer Themen muss in die Betrachtung aufgenommen werden. Daraus können Tiefgaragengeschosse entstehen, die ein schwieriges Aufwand-Nutzen-Verhältnis bedeuten (teilweise nur einhüftiges Parken).

Aus diesem Grund sieht die Stadt Duisburg durch die Vorgaben, die sich aufgrund des bestehenden Bodendenkmals aus dem Bebauungsplan ergeben, die Spielräume für eine noch wirtschaftliche Umsetzung der Planung als ausgereizt an, so dass insbesondere auf weitere kostensteigernde Vorgaben durch eine weitere Verringerung von Tiefgaragen- und damit Stellplatzflächen verzichtet werden soll.

#### **Umsetzung der Planungen/Gründung**

Durch die umfassende Berücksichtigung der archäologischen Befunde (bspw. an der Oberstraße) ergeben sich erhöhte Ansprüche an die Gründung der einzelnen Baukörper (Pfahlgründung oder Gründung „vorgelagert“ zu den erhaltenswerten Mauerresten).

Sofern die Gründung zukünftiger Hochbauten auf bzw. in räumlicher Nähe zu den erhaltenswerten Mauerresten erfolgt, sind besondere Herausforderungen an die Statik zu beachten. Auch aus diesem Aspekt können sich ggf. relevante Kostensteigerungen ergeben.

Der Verlust der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sowie von individuellem Komfort und Wohnqualität entsteht auch, wenn keine direkte Verbindung zwischen Hochbau und unterirdischen Geschoss besteht.

### **Gestaltung**

Die Gestaltung des Quartiers greift in vielen grundlegenden Aspekten die historischen und archäologischen Bezüge (bspw. Bohnengasse, Stadtmauer, Mercatorhaus) auf. Dieses rahmungebende Oberziel führt jedoch auch dazu, dass Baufeldzuschnitte und Baugrenzen von der üblichen Praxis einer eher rechteckigen Planung abweichen. Die daraus resultierenden Konsequenzen, wie bspw. die schwierige Organisation der Tiefgaragen werden berücksichtigt, da hierin auch die Besonderheit des städtebaulichen Entwurfes liegt.

Zusätzlich führt die umfassende Berücksichtigung der Befunde aufgrund der anzupassenden Höhenlage (Befunde befinden sich zum Teil direkt unter der Geländeoberkante) zu einer Erhöhung der Erdgeschosszone. Damit sind barrierearme Hauseingänge schwieriger umzusetzen.

### **Zwischenfazit**

Aus der Betrachtung der Summe aller Belange, die im Rahmen der archäologischen Befundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan relevant sind, geht hervor, dass aufgrund der Wichtigkeit des archäologischen Belangs die Notwendigkeit besteht, die Befunde so weit wie irgendwie möglich zu berücksichtigen sowie zu integrieren und sichtbar zu machen. Gleichzeitig dürfen die übrigen Belange jedoch nicht außer Acht gelassen werden so dass ein Teil der archäologischen Befunde nicht erhalten werden kann.

Nachfolgend wird daher die wesentliche archäologische Befundlage, der Umgang mit vorhandenen archäologischen Befunden und deren Berücksichtigung in der Planung jedes einzelnen Quartiers dargelegt. Diese Vorgehensweise dient der Dokumentation im Umgang mit dem Belang der Archäologie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Die Darlegung erfolgt in Bezug auf die Quartiere Poststraßenquartier, Oberstraßenquartier 1 und 2, Gutenbergstraßenquartier 1 und 2, Stadtmauerquartier / Rabbiner-Neumark-Weg und in Bezug auf die Technische Infrastruktur und die öffentlichen Wegeflächen.

#### **4.5.4 Poststraßenquartier**

##### **Archäologische Befundlage**

Zwischen dem Ott-Vogel- und dem Mercatorhaus an der Oberstraße und dem südlich angrenzenden Bereich bis zur Gutenbergstraße sind vielfältige archäologische Strukturen bzw. Teilstrukturen erhalten. Dazu gehören Grubenhäuser, Pfostenbauten, Steinhäuser aus dem 6. bis 12. Jahrhundert. Darunter befindet sich auch eine Fläche mit einer spätkarolingisch-/ frühottonische Doppelbestattung. Ebenfalls sind dort Befunde von Kellern aus dem Hoch- und Spätmittelalter sowie der frühen Neuzeit dokumentiert worden. Zu den Befunden des Ott-Vogel-Hauses gehören der spätmittelalterliche Ziegelboden und Mauerwerk des Kellers.

Die archäologische Befundlage im Poststraßenquartier ist sehr heterogen auf der Fläche verteilt und weisen Merkmale unterschiedlicher historischer Epochen auf.

Entlang der ehemaligen Georgstraße (heute Poststraße) weisen Befunde auf die im Corputiusplan dargestellten Gebäudestrukturen hin. Diese datieren überwiegend im Bereich des Mittelalters und sind z.T. tief abgebrochen.

In einzelnen Teilbereichen konnten ältere hochmittelalterliche Siedlungsreste in einer kleinräumigen Sondierung dokumentiert werden, wie bspw. früh- bis hochmittelalterlichen Gruben.

Im östlich angrenzenden Bereich der geplanten Einmündung der Planstraße von der Gutenbergstraße aus ist ein spätmittelalterlicher Keller mit z.T. erhaltener Kellerwölbung

dokumentiert. Im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt liegen Teile einer Feuerungsanlage eines technischen Ofens, wie sie typisch für Sudkesselanlagen von Brauereien der frühen Neuzeit bekannt sind, aber auch Steinfundamente einer Toranlage aus dem 11./12. Jahrhundert.

#### *Haus „Ott Vogel“*

Das Haus des Bürgermeisters „Ott Vogel“ befand sich an der Ecke Oberstraße/Georgstraße und wurde zwischen 1538 und 1588 mehrfach urkundlich erwähnt. Entlang der Oberstraße haben sich vom Ott Vogel-Haus Mauerreste des ursprünglichen romanischen Baus erhalten. Vom Keller des in der Gotik errichteten Erweiterungsbaus sind die östliche Wand und der Kellerfußboden aus Ziegel erhalten.

#### *Haus „Gerhard Mercator“ (Mercatorhaus)*

Das 1510 erstmals erwähnte Gebäude wird im Corputiusplan als mehrfach gestaffelter Gebäudekomplex, bestehend aus einem giebelständigen Vorderhaus mit gotischem Treppengiebel und zwei rückwärtig geschlossenen Bauten mit gleicher Dachausrichtung überliefert. Als älteste Bauteile des 9. Jahrhunderts konnten ein Keller in Naturstein und die Überreste eines östlich daran angebauten, ebenerdigen Hauses aus Fachwerk auf Natursteinsockel beobachtet werden. Im 10./ 11. Jahrhundert wurde dieses Haus aus durch einen romanischen Wohnturm vorn an der Oberstraße ersetzt, dessen Keller aus Naturstein noch erhalten ist. Die beiden Gebäudeteile stammen aus der Gotik. Die bei Corputius überlieferte L-förmige Rückgebäudestruktur wurde im 18. Jahrhundert unter Nutzung der ältesten Keller durch einen Mansarddachbau ersetzt.

### **Umgang mit der Archäologie**

Neben den bedeutenden historischen Befunden von Kellerresten des Ott-Vogel- und des Mercatorhauses sollen umfassende Befunde nördlich der Gutenbergstraße und südlich des Mercatorensambles erhalten werden.

Eine Erhaltung erfährt außerdem der östlich des Mercatorhauses gelegene Befund eines gotischen Kellers, der ursprünglich Teil eines Nachbargebäudes war und im 18. Jahrhundert bei einer Gebäudeerweiterung zum Mercatorhaus dazu erworben wurde. Die geplanten Tiefgaragen unterhalb des nordöstlich vorgesehenen Baukörpers sollen so definiert werden, dass diese Bereiche vor baulichen Eingriffen geschützt sind.

Die Befunde (vorwiegend) aus der mittelalterlichen Zeit entlang der ehemaligen Georgstraße sollen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen der nachfolgenden Bauarbeiten zugunsten der notwendigen Tiefgarage wissenschaftlich erforscht und anschließend entfernt werden. Dabei handelt es sich bspw. um tiefer gelegene bauliche Reste aus der Zeit des Hoch- bis Spätmittelalter.

Die städtebauliche Planung sieht das Aufgreifen der Bauflucht entlang der ehemaligen Georgstraße vor. Das mit dem Arbeitstitel „Mercatorensamble“ belegten Gebäude Ott-Vogel Haus und Mercatorhaus sollen wieder aufgebaut werden.

Nach umfassender Prüfung einer effizienten Organisation (auch mit technischer Unterstützung z.B. Doppelparker) und Ausdehnung der notwendigen Tiefgarage sowie einer möglichen Anordnung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sieht die städtebauliche Planung in diesem Quartier einen Eingriff in einzelne Befundlagen des Bodendenkmals vor.

Die Dimensionierung der Tiefgarage im Poststraßenquartier ist durch die Berücksichtigung der archäologischen Befundlage sehr deutlich eingeschränkt. Dies wird in der Festsetzung der unterirdischen Baugrenzen deutlich. Die Festsetzung der baulichen Ausdehnung berücksichtigt die wesentlichen Funde im Poststraßenquartier. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer zusammenhängenden Quartierstiefgarage vorzusehen, auch um ineffiziente Erschließungen zu vermeiden.

Diese Berücksichtigung der archäologischen Befundlage spiegelt sich bspw. auch durch die Positionierung der Zufahrt zu der Tiefgaragen wider. Aufgrund des Knotenpunktes Gutenbergstraße/Poststraße und des hohen Verkehrsaufkommens in dieser innerstädtischen Lage ist eine Zufahrt zur Tiefgarage aus verkehrstechnischen Gründen nicht in den Knotenpunktbereichen möglich (Abwicklungslängen, Rückstau). Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist aus gestalterischer Sicht in den Bereichen um das Mercatorensemble, die aus verkehrlicher Perspektive die einzige Möglichkeit darstellen, weitere Zufahrtsmöglichkeiten zu generieren, ausgeschlossen. Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht ist die Zufahrt zu einer Tiefgarage daher ausschließlich im Nahbereich zur Durchwegung 1 von der Gutenbergstraße möglich.

Die Baugrenzen für Tiefgaragen und Kellergeschosse sind insgesamt in enger Abstimmung mit den archäologischen Fachbereichen festgesetzt worden. Einzig der östliche Tiefgaragenflügel ist mit seiner nördlichen Grenze nicht im Einklang mit diesen Fachbereichen festgesetzt worden. Angesichts der mit dem Angebotsbebauungsplan ermöglichten großen Bandbreite an denkbaren Nutzungen in den festgesetzten MU im Poststraßenquartier ist auf dieser Planungsebene keine abschließende Aussage über den tatsächlich zukünftig erforderlichen Stellplatzbedarf möglich. Aufgrund Grundlage von Annahmen einer möglichen Nutzung des Quartiers ist jedoch der Nachweis geführt worden, dass hier ein sehr hoher Flächenbedarf besteht. Nach der überschlägigen Berechnung fehlen in diesem Quartier bereits ca. 75 Stellplätze (bei einem Bedarf von 175 Stellplätzen), so dass von einer weiteren Reduzierung der Baugrenzen für die bereits jetzt ungünstig geschnittene Tiefgarage Abstand genommen werden soll.

Da die Bereiche um das namensgebende Mercatorhaus unbedingt geschützt werden sollten, konnte eine Ausweitung der Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nur an dieser Stelle (östlicher Tiefgaragenflügel) erfolgen. Vor diesem Hintergrund wurde der östliche Tiefgaragenflügel zu Lasten der an der Oberstraße befindlichen Keller ausgeweitet (siehe Abb. 13 Kap. 5.5). Sollten sich im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren jedoch Möglichkeiten ergeben, auf Stellplätze an dieser Stelle zu verzichten, würde die Stadt Duisburg dies unterstützen.

Im Bereich des Ott-Vogel-Hauses soll zwar grundsätzlich die Möglichkeit von Kellern und Tiefgaragengeschossen gegeben werden, eine Berücksichtigung der vorhandenen Funde im Zuge der Baumaßnahmen ist jedoch ebenfalls anzustreben. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren greift der Erlaubnisvorbehalt nach § 9 DSchG NW. In diesem Zuge muss eine verträgliche Auseinandersetzung mit dem Baudenkmal vorhabenbezogen erfolgen.

#### **4.5.5 Oberstraßenquartier 1 und Oberstraßenquartier 2**

##### **Archäologische Befundlage**

Entlang der Oberstraße sind im Rahmen der archäologischen Voruntersuchungen sehr viele und überwiegend auch sehr gut erhaltende bauliche Befunde unterschiedlicher Epochen dokumentiert worden. Als älteste Befunde wurden Überreste frühmittelalterlicher Grubenhäuser und Erdschichten dokumentiert. Die archäologischen Befunde belegen eine anschließende Bebauung in Stein und Holz, die in mehreren Ausbauphasen verlief. Zunächst entstanden Steingebäude, die im Vergleich zur späteren Häuserfront zwischen 10-16 m von der Straße zurückversetzt standen. Von diesen Gebäuden haben sich Teile der Kellermauern und Fußböden erhalten. Besonders gut hat sich aus dieser Phase das Mauerwerk eines Kellers im Quartier Oberstraße 1 an der Durchwegung 1 erhalten, das in die zweite Hälfte des 10. Jahrhunderts zu datieren ist. Aktuell erfolgen intensive Bemühungen, die Erhaltung dieses Kellers zu sichern (bspw. über Kaufverträge). In einer zweiten Ausbauphase wurden vorne an der Straße Gebäude in Naturstein errichtet, deren Kellermauern meist noch erhalten sind. Diese Häuser auf annähernd quadratischen Grundriss gehören zum Bautyp des Wohnturms, ehemals mehrgeschossige, repräsentative Bauten, die die Zufahrt vom Stapeltor zur Kaiserpfalz

säumten. In einer dritten Ausbauphase wurden die Lücken zwischen den Wohntürmen im 13.-15. Jahrhundert durch gotische, z.T. giebelständige, meist aber traufständige Bürgerhäuser zugebaut. Auch von ihnen haben sich Kelleranlagen in großem Umfang erhalten. An zwei Stellen sind die Keller mitsamt ihrer Wölbung noch vollständig vorhanden. Insgesamt betrachtet sind in diesen Quartieren umfassende Befunde und Funde dokumentiert worden, die sich auch in der Abbildung des Corputiusplanes wiederfinden.

### **Umgang mit der Archäologie**

Die historische Bauflucht entlang der Oberstraße soll mit Umsetzung der Planung ablesbar sein und definiert damit auch den städtebaulichen Rahmen (Raumkanten) für diese Quartiere (vgl. Kapitel städtebauliche Zielsetzung). Ziel ist, die Fundamente der zukünftigen Gebäude entweder auf die historischen Mauern oder vor- bzw. hinter die historischen Mauern zu setzen. Dazu wurden dezidierte Festsetzungen getroffen (vgl. Kapitel 5), diese betreffen den Schutz der Befundlagen trotz der Hochbaumöglichkeit.

Die umfassenden baulichen Reste der Baustrukturen im unterirdischen Bereich der Oberstraße sollen demzufolge überwiegend erhalten werden. Diese Erhaltung resultiert aus der hohen Bedeutung der umfassenden archäologischen Befundlage.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde explizit die flächige Ausdehnung der möglichen Tiefgarage über die Definition von unterirdischen Baugrenzen festgesetzt. Die schützenswerten Bereiche wurden ausgespart.

Um einerseits die Erhaltung der Befunde zu gewährleisten, andererseits jedoch eine Zugänglichkeit und auch die Möglichkeit der Sichtbarkeit bzw. Nutzung zu eröffnen, wurden Festsetzungen getroffen, die vorbehaltlich der Zustimmung nach § 9 DSchG Ausnahmen definieren. Ausnahmsweise sollen die historischen Kellerreste als Zu- und Abgänge der hier vorgesehen Hochbauten zu der notwendigen Tiefgarage oder eine Nutzung als Nebenraum/Keller möglich sein.

Die städtebauliche Planung sieht eine Anordnung der notwendigen Tiefgarage südlich der dichten Befunde entlang der Oberstraße vor.

Die Ausdehnung der Tiefgaragen unter den beiden Oberstraßenquartieren resultiert aus den durchschnittlich ermittelten Flächen, die für die Unterbringung des ruhendem Verkehr notwendig sind und damit den Vollzug des Bebauungsplanes stützen.

Die Lage der Zufahrt wurde in dem definierten Bereich der Planstraße 1 festgelegt, da entlang der Oberstraße eine geschlossene erhaltenswerte archäologische Befundlage vorliegt, die geschützt und erhalten bleiben soll. Ferner soll die ausdrucksstarke Fassadenabwicklung an der Oberstraße nicht durch Tiefgaragenzufahrten unterbrochen und beeinträchtigt werden.

Aber auch hier befinden sich (bisher dokumentierte) bauliche Befunde (wie die Kellersohle des romanischen Wohnturmes) die in der vorliegenden Planung unberücksichtigt bleiben müssen und zugunsten der hier festgesetzten städtebaulichen Planung wissenschaftlich erforscht werden sollen. Eine weitere Reduktion von Tiefgaragenflächen wird zu Lasten dieses archäologischen Befundes nicht festgesetzt, da im Verlauf der Oberstraße zahlreiche archäologische Befunde erhalten werden.

Mit dieser Vorgehensweise wird auch das Ziel verfolgt, die noch vorhandenen Keller der ehemaligen Straßenrandbebauung entlang der Oberstraße größtenteils zu erhalten, während die archäologische Befunde im rückwärtigen Bereich nicht grundsätzlich geschützt werden.

Der tief gelegene Steinkeller aus dem 10. Jahrhundert (an der Planstraße 1) soll unterhalb der zukünftigen Abfahrt zur Tiefgarage erhalten werden. In dem hier vorliegenden Angebotsbebauungsplan ist diese Befunderhaltung nicht dokumentiert. In den geführten Investorengesprächen ist jedoch die Erhaltung als zwingend notwendig kommuniziert

worden. Da die Stadt selbst Flächeneigentümerin ist, kann hier über die Grundstückskaufverträge und Dienstbarkeiten die Erhaltung gesteuert werden.

#### 4.5.6 Gutenbergstraßenquartier 1 und Gutenbergstraßenquartier 2

##### **Archäologische Befundlage**

Im Gutenbergquartier 1 konnte ein Keller auf L-förmigen Grundriss dokumentiert werden, der vermutlich aus dem späten Mittelalter/ in Teilen aus der Neuzeit stammt. Von seinem mittelalterlichen Teil sind im westlichen Bereich die Wände und etwa die Hälfte der Tonnenwölbung noch erhalten, vom östlichen, wohl im 19. Jahrhundert angebauten Keller sind die Außenwände und die gemauerten Lagerbänke noch erhalten. Er ist im Zusammenhang mit der im Poststraßenquartier teilweise erhaltenen Brauanlage als Gär- und Lagerkeller zu sehen. Daneben bestehen Erdbefunde.

Das Gutenbergquartier 2 zeichnet sich durch eine geringere Befundlage als die weiteren Quartiere aus. Es bestehen im östlichen Bereich Befunde in Form von Kellermauern des ehemaligen Krankenhauses. Im Bereich des einstigen Krankenhausesinnenhofes, später Schulhof, haben sich noch Erdbefunde erhalten.

Nördlich, im Übergang zum geplanten Platzraum, befinden sich die Befunde des Vogel-Erbes und des Keppelhof (erstmalige Quellennennung 1502).

##### **Umgang mit der Archäologie**

Die Kellermauer des ehemaligen Hospitals entlang des Rabbiner-Neumark-Weges kann im Zuge der städtebaulichen Planung aus Gründen der notwendigen Tiefgarage nicht erhalten bleiben. In Abstimmung mit den archäologischen Fachbereichen (Denkmalschutzbehörden) wird ein historischer Mauerzug des ehemaligen Krankenhauses entlang der Bohnengasse erhalten, indem dieser Befund außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Die geplanten Tiefgaragen sollen in diesen Bereich nicht eingreifen (Gutenbergquartier 2). Eine Sichtbarmachung dieser Mauerbefunde sowie der Mauerbefunde im nördlich gelegenen Keppelhof soll bei der Planung der Tiefgaragenzugänge nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Weiterhin berücksichtigen die städtebaulichen Planungen für die Gutenbergquartiere die im nördlichen Platzraum gelegenen baulichen Reste des Vogel-Erbes und des Keppelhofes. Die vorgesehene Planung der Hochbauten und Tiefgarage schließen die wesentlichen Bereiche des Vogel-Erbes aus. Der städtebauliche Entwurf und die Höhenplanung des Plangebietes berücksichtigen damit diese beiden großflächigen Befundlagen sehr umfassend.

Der Bereich des Keppelhofes (Gutenbergquartier 2) soll nur teilweise hochbaulich überbaut werden, die Tiefgaragen müssen vor der Befundlage zurücktreten. Damit können beide Befunde überwiegend erhalten werden. Ein Teil dieser Befunde (südlichster Befund des Keppelhofes) soll nach Möglichkeit durch architektonische Maßnahmen in der Planung des unterirdischen Geschosses berücksichtigt werden. Dieser Schutz soll über die nachfolgenden Kaufverträge sichergestellt werden, der Bebauungsplan enthält insoweit keine Festsetzung z.B. in Form einer zurückspringenden Baugrenze.

Es ist beabsichtigt die Strukturen des Vogel-Erbes und des Keppelhofes in der Gestaltung der Oberfläche des Platzraumes über bspw. unterschiedliche Materialien sichtbar zu machen. Des Weiteren ist es angestrebt und realistisch die Befunde im Bereich der Tiefgaragen (z.B. in Treppenaufgängen) sichtbar zu machen.

Um den o.g. Gär- und Lagerkeller im Gutenbergstraßenquartier 1 zu erhalten, soll die Zufahrt der Tiefgarage zum Gutenbergquartier 1 so konzipiert werden, dass der in etwa 2 m unterhalb der Höhenlage der angrenzenden Gehwegoberfläche gelegen gut erhaltene Brauereikeller nicht tangiert wird und erhalten bleibt. Der Schutz dieser tiefliegenden Mauern kann nicht über Festsetzungen erfolgen. Es ist vorgesehen, den

Schutz dieser Befundlage über die nachfolgenden Kaufverträge und Dienstbarkeiten zu sichern.

Die Lage der Zufahrten beider Gutenbergquartiere bestimmt sich auch durch die Restriktionen der bestehenden Gutenbergstraße (Knotenpunktelage, Leistungsfähigkeit, bestehender Ausbaustandard) und die erforderlichen Linksabbiegespuren für die Tiefgaragenzufahrten. Die Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche sind daher auf die festgesetzten Bereiche beschränkt.

#### **4.5.7 Stadtmauerquartier / Rabbiner-Neumark-Weg**

##### **Archäologische Befundlage**

Das Stadtmauerquartier weist eine umfassende und sehr dichte Befundlage auf.

Entlang der Oberstraße sind im Rahmen der archäologischen Voruntersuchung sehr viele und überwiegend auch sehr gut erhaltende bauliche Befunde unterschiedlicher Epochen dokumentiert worden. Die Befunde stellen sich überwiegend aus aufgehendem Mauerwerk und Kellerböden aus dem Mittelalter und der Neuzeit dar.

Entlang des Rabbiner-Neumark-Weges sind auch hoch- und spätmittelalterliche sowie Mauerreste der frühen Neuzeit und Befunde in Form von Gebäuderesten und Kellermauern dokumentiert. Weiterhin konnten vermutlich weiter südlich Postengruben, große Gruben und eine von Menschenhand aufgeworfene Erdschüttung ermittelt werden. Sie entspricht nach Aussagen der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg mit den innen angeordneten Pfostenbauten den extrem selten in Deutschland archäologisch nachgewiesenen frühmittelalterlichen Befestigungsstrukturen, wie z.B. der Büraburg bei Fritzlar. Für die Entstehung und bauliche Abfolge der Stadtbefestigung Duisburg ist dies ein bedeutender Nachweis. Zeitlich ist diese Befundlage ggf. in die Merowinger oder Karolingerzeit einzuordnen.

Die vorgefundenen Befunde stehen zumeist direkt unter der Geländeoberfläche an.

##### **Umgang mit der Archäologie**

Die städtebauliche Gestaltung des Quartiers folgt in seiner Abgrenzung dem ehemaligen Verlauf der historischen Bohnengasse und der ehemaligen Obermauerstraße (heute Rabbiner-Neumark-Weg) und grenzt im Norden an die bestehende Oberstraße. Damit erhält das Stadtmauerquartier einen außerordentlich ungewöhnlichen Quartierszuschnitt, der an historische Vorbilder anknüpft und die historischen Baufluchten erlebbar macht.

Die in dem öffentlichen Weg der Bohnengasse gelegenen Befunde werden überwiegend erhalten. Die Erschießungsplanung des gesamten Plangebietes wurde explizit auf den Erhalt dieser Befunde ausgelegt. Aufgrund des Zuschnittes dieses Quartieres ist es jedoch nicht möglich, alle Befunde zu erhalten. Daher ist städtebaulich folgende Vorgehensweise vorgesehen:

Die historische Bauflucht entlang der Oberstraße und des Rabbiner-Neumark-Weges soll mit Umsetzung der Planung ablesbar sein. Ziel ist, die Fundamente der zukünftigen Gebäude im Bereich der Oberstraße und des nördlichen Abschnittes entlang des Rabbiner-Neumark-Weges entweder auf die historischen Mauern oder vor- bzw. hinter die historischen Mauern zu setzen.

Die umfassenden baulichen Reste der Baustrukturen im Bereich der Oberstraße und des nördlichen Abschnittes des Rabbiner-Neumark-Weges sollen erhalten werden. Die städtebauliche Planung sieht daher eine Anordnung der notwendigen Tiefgarage südlich der dichten Befundlage der Oberstraße vor. In diesem Bereich des Stadtmauerquartiers werden die Befunde damit explizit geschützt.

Eine Tiefgaragenzufahrt ist ausschließlich von der Oberstraße, in einem definierten Bereich möglich, um hier die hochwertigen Befunde zu schützen. Die Umsetzung erfolgt

angrenzend an die Bohnengasse, um möglichst wenig in die archäologischen Befunde einzugreifen.

Ausnahmsweise wird es ermöglicht, die historischen Kellerreste in Teilbereichen für Zu- und Abgänge der hier vorgesehen Hochbauten zu der notwendigen Tiefgarage sowie als Nutzung als Nebenraum/Keller (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.6) zu planen.

Die Erhaltung der archäologischen Befunde entlang des südlichen Abschnittes des Stadtmauerquartiers am Rabbiner-Neumark-Weg kann aufgrund der erforderlichen Flächen für die Umsetzung notwendiger Tiefgaragenstellplätze auf der städtebaulichen Ebene des Bebauungsplans nicht gewährleistet werden.

Auch südlich entlang der Bohnengasse dehnt sich die erforderliche Tiefgarage zugunsten einer größeren Fläche zur Umsetzung bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze aus. Aufgrund der schwierigen Abgrenzung des Quartiers und der umfassenden Befundlage ist in diesem Bereich keine Berücksichtigung aller archäologischen Befunde möglich.

Würden im Stadtmauerquartier alle Befunde entlang der Oberstraße, entlang des Rabbiner-Neumark-Weges und entlang der historischen Bohnengasse erhalten bleiben (abzüglich der notwendigen Bereiche für eine Zufahrt zu der Tiefgarage) ergäbe sich eine zu kleine unterirdische Fläche, die weder effizient organisierbar noch in einem sinnvollen Aufwand-Nutzen-Verhältnis (Verhältnis zwischen Stellplätzen, erforderlichen Fahrgassen inklusive Zufahrtsrampe und Kosten) wäre. Aus der vorstehenden Tabelle in Abschnitt 4.5.3 ergibt sich, dass im Stadtmauerquartier bereits rechnerisch 9 Stellplätze (ca. 12 %) des ermittelten Stellplatzbedarfs dieses Quartiers fehlen, so dass angesichts der Grundkonzeption des Bebauungsplans, den Stellplatzbedarf in den jeweiligen Quartieren abzubilden, eine weitere Reduzierung der unterirdischen Baugrenzen zu Lasten möglicher Tiefgaragenstellplätze nicht erfolgen und insoweit auf der Ebene des Bebauungsplans die Beseitigung von (auch hochwertigen und einzigartigen) Teilen des Bodendenkmals eröffnet werden soll.

Zusätzlich würde sich die Schwierigkeit ergeben, dass Zu- und Abgänge aus den Hochbauten in die Tiefgarage nur über den Innenhof abgewickelt werden können, dadurch würde der Innenhof (mit seiner hohen Bedeutung für Wohnqualität und Begrünung) zerschnitten werden und die Eingangsbereiche der zukünftigen Wohnhäuser müssten sich zum Innenhof orientieren. Diese planerischen Konsequenzen stehen dem Planungsziel eines urbanen Quartiers mit geschützten privaten Grünflächen entgegen

Der hier vorliegende Angebotsbebauungsplan setzt daher eine Baugrenze fest, die es ermöglicht einen Teil der Befunde zu erhalten, andererseits müssen einzelne – auch wertvolle – Befunde hinter dem Erfordernis einer zukunftsfähigen und umsetzbaren neuen Nutzung und Bebauung der Fläche zurücktreten.

Ebenso erscheint es nach heutigem Kenntnisstand sehr unwahrscheinlich, dass an dieser Stelle eine zweigeschossige Tiefgarage zu einer ausreichenden Lösung führen würde, da der Platzbedarf für die notwendige Erreichbarkeit einer zweiten Tiefgaragenebene einer effizienten und wirtschaftlich tragfähigen Lösung an dieser Stelle im Quartier entgegen steht.

Vor diesem Hintergrund soll mit der Abgrenzung der Baugrenzen für Tiefgaragen im Zuge dieses Angebotsbebauungsplanes die grundsätzliche Möglichkeit eingeräumt werden, den südlichen Bereich entlang des Rabbiner-Neumark-Weges in die Planungen einzubeziehen.

Da die Stadt Duisburg Eigentümerin der Flächen des Stadtmauerquartiers ist, besteht die Möglichkeit, mit einem Erwerber / Investor auf der Grundlage einer konkretisierten Nutzungs-/Architekturplanung Vereinbarungen über einen weitergehenden Erhalt von archäologischen Befunde zu vereinbaren und über Dienstbarkeiten dinglich zu sichern.

#### 4.5.8 Technische Infrastruktur / öffentliche Wege (z.B. Bohengasse, Platzraum)

##### **Archäologische Befundlage – Zentraler Platz**

Die Mauerreste des als „Keppelhof“ benannten Besitzes weist einen geziegelten Kellerboden in einer Tiefe von – 3,3 m GOK auf. Der Bauzustand des Keppelhofes wurde nicht abschließend überprüft.

Neben dem Keppelhof ist ein weiterer Besitz, das sogenannte „Vogel-Erbe“, dokumentiert. Auch hier wurden Ziegelböden vorgefunden. Die Hofflächen weisen tlw. ungestörte Schichtaufbauten auf. Die umfangreichen Mauerreste des vom ehemaligen Stadtarchivar J. Milz als Keppelhof benannten Besitzes weist einen geziegelten Kellerboden in einer Tiefe von - 3,3 m GOK auf. Eine auf einem Schwibbogen errichtete Freitreppe der Gotik vom Keller ins Erdgeschoss ist noch vollständig erhalten. Der Bauzustand des Keppelhofes ist in den südwestlichen Bereichen nicht abschließend überprüft.

In der Bohengasse wurden historische Mauerreste dokumentiert. Auch hier wurden großflächig Mauerwerke der Keller- und Erdgeschoßebene entdeckt.

Der im Bereich des Oberstraßenquartiers 1 vorgefundene Steinkeller aus dem 10. Jahrhundert reicht teilweise bis in die geplante Durchwegung 1 hinein.

##### **Umgang mit der Archäologie**

Diese o.g. wichtigen Befunde wurden umfassend in dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt, in dem hier keine überbaubaren Grundstücksflächen geplant sind.

Im Bereich des Platzraumes soll zudem durch eine Geländemodellierung erreicht werden, dass keine Bestandteile des Bodendenkmals gestört werden. Die technische Infrastruktur und der erforderliche Straßenaufbau sollen oberhalb der Befunde errichtet werden.

Für die Bohengasse ist in der städtebaulichen Bewertung die verbindende Funktion der Gasse als so wertvoll einzustufen als dass sie als wesentlicher Baustein des Stadtgrundrisses Duisburgs bestehen bleibt.

Die Bohengasse ist bereits in den Corputiusplänen vermerkt und für die hier zu entwickelnde Fläche zwingend in eine zukünftige Gestaltung einzubinden. Entgegen der mittelalterlichen Breite dieser Gasse, ist die Verkehrsfläche jedoch aufzuweiten. Hierbei und bei der Errichtung der technischen Infrastruktur insbesondere im Übergang zum angrenzenden Bestand kann ggf. teilweise ein Eingriff in historische Befunde erforderlich werden. Die Bohengasse ist für die Ver- und Entsorgung der gesamten Viertels wesentlicher Bestandteil - aufgrund der Restriktionen der Ver- und Entsorgung (bspw. Schmutzwassers muss Richtung Oberstraße geleitet werden) ist eine Kanalführung durch diese öffentliche Fläche zwingend. Diese Kanalführung soll jedoch befundschützend erfolgen.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung können für die Kanalplanung in Teilbereichen Flächen berücksichtigt werden, die unterhalb der öffentlichen Fläche keine Befunde enthalten (z.B. Seitenräume) - dies ist jedoch voraussichtlich nicht über die gesamte Abwicklungslänge der Bohengasse und auch der übrigen Erschließungsflächen möglich, da für die technische Infrastruktur bestimmte Breiten und Arbeitsräume notwendig sind. Bei der Errichtung der technischen Infrastruktur sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Vermeidung von einer hohen Anzahl an Schächten gradlinige Anlagen zu bevorzugen. Da an jedem „Leitungsknick“ ein Schacht anzuordnen ist, würde dies zu einer weitergehenden Flächenreduzierung von möglichen Begründungsmaßnahmen im Straßenraum führen.

Die historische Breite der Bohnengasse kann heute und zukünftig kein Maß sein, das den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Brandschutz gerecht wird. Aus diesem Grund musste die Breite der Bohnengasse angepasst werden.

#### 4.5.9 Fazit

Den Bodendenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt nach Einschätzung der Unteren Denkmalbehörde – auch in ihrer Gesamtheit – eine hohe Bedeutung zu, da hier wie in kaum einer anderen Stadt die Entstehung einer Kaiserpfalz aus der spätantiken und frühmittelalterlichen Wurzel (Königshof des Clodio mit Befestigung) und die weitere Entwicklung der Pfalzstadt über die spätmittelalterliche Hansestadt bis zur neuzeitlichen Industriestadt am Originalbefund nachgewiesen werden kann.

Besondere Bedeutung kommt den archäologischen Erdbefunden, aber auch erhaltenen Baustrukturen in folgenden Bereichen zu:

In einer ca. 20 m tiefen Zone entlang der Oberstraße (Erdbefunde, Grubenhäuser des 5.-11. Jahrhunderts, Steinbauten des 10.-20. Jahrhunderts), in einer ca. 10 m tiefen Zone entlang des Rabbiner-Neumark-Weges (Befestigung und Kasematten des 5.-10. Jahrhunderts), in der zentralen Lage im Bereich der historischen Adelshöfe Keppel-Hof und Vogels-Erbe (Steinbauten des 11.-14. Jahrhunderts) sowie südlich an das Mercator- und Ott-Vogel-Haus angrenzend bis zur Gutenbergstraße (pfostenbauten und Grubenhäuser des 5.-11. Jahrhunderts, Steinbauten des 10.-15. Jahrhunderts).

Die Befunderhaltung ist nach Aussagen der Unteren Denkmalbehörde in diesen Bereichen außergewöhnlich gut und zugleich die historische Bedeutung dieser erhaltenen Befunde als extrem hoch einzuschätzen.

Der ursprüngliche städtebauliche Entwurf für das Mercatorviertel, so wie er vor der Gewinnung der umfangreichen archäologischen Erkenntnisse als Sieger aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen ist, wurde in den letzten Jahren vollständig überarbeitet und intensiv auf die seitdem gewonnenen archäologischen Erkenntnisse abgestimmt. Insgesamt berücksichtigt der neue städtebauliche Entwurf einen sehr großen Teil der ermittelten archäologischen Befunde und überführt die archäologische Befundlage zusätzlich an vielen Stellen in die neue städtebauliche Struktur. Auch hiermit soll den bodendenkmalpflegerischen Aspekten Rechnung getragen werden.

Das Mercatorensemble bestehend aus Mercatorhaus und Ott-Vogel-Haus wurde über Baulinien und Baugrenzen in ihren historischen Grundrissen gesichert und soll zukünftig rekonstruiert werden. Die übrige Bebauung im Poststraßenquartier rahmt ohne die Einräumung privater Außenflächen für die umgebenden Nutzungen den zukünftig öffentlichen Innenhof, der das Mercatorhaus vollständig mit attraktiven Wegeführungen und urbanen Nutzungen (wie z. B. Außengastronomie) umspielen soll. Die gesamte planerische Konzeption wurde auf diesen Bereich als wesentlichen Impulsgeber des Quartiers ausgerichtet. Die unterirdischen Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Keller des Mercatorhauses und wesentlicher Erweiterungen geschützt und erhalten bleiben. Hierzu wurden auch wirtschaftlich ungünstige Tiefgaragenzuschnitte in Kauf genommen. Die zukünftige städtebauliche Raumkante entlang der Poststraße - gegenüber dem Rathaus und der Salvatorkirche - zeichnet die historische Wegeachse des mittelalterlichen Duisburgs an dieser Stelle nach (ehemals Georgstraße).

Im Bereich der Oberstraße und im nördlichen Bereich des Rabbiner-Neumark-Weges hat der Städtebau umfassend auf die historischen Keller Rücksicht genommen und diese durch die Festsetzung sehr dezidierter unterirdischer Baugrenzen ausdrücklich geschützt. Zudem wurde der aus der Archäologie stammende Belang über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen auch in die zukünftigen Baufluchten und somit den zukünftigen Hochbau ausdrücklich übernommen. Die südliche Seite der Oberstraße in ihrem derzeitigen Bestand wird daraus resultierend zukünftig

zurückgenommen und vollständig umgebaut werden, um auf diese Belange angemessen zu reagieren.

Bei der gesamten inneren Erschließung des Mercatorviertels wurden die aus der Denkmalpflege stammenden Belange aktiv zu einem wesentlichen Teil des zukünftigen Städtebaus gemacht. Die Straßen folgen weitgehend den historischen Verläufen und bilden damit die Basis für den Zuschnitt der einzelnen Quartiere, auch hierbei wurden wirtschaftliche Belange in Bezug auf effiziente Grundstückszuschnitte bewusst zurückgestellt. Die Höhenlagen der zukünftig inneren Erschließung wurden aktiv angehoben und festgesetzt, um auf bedeutende archäologische Funde wie z. B. den Keppelshof und das Vogel-Erbe zu reagieren und diese für nachfolgende Generationen zu erhalten. Mit der gleichen Zielsetzung wurden auch die überbaubaren Grundstücksflächen in Teilen der südlich angrenzenden Baufelder zurückgesetzt angeordnet. Die Gestaltung der zukünftigen Oberflächen im öffentlichen Raum wird Keppelshof und Vogel-Erbe aktiv aufnehmen, um die Historie dem Betrachter erlebbar zu machen.

Insgesamt wurden umfangreiche Festsetzungen in dem vorliegenden Angebots-B-Plan aufgenommen, die dazu dienen einen sehr großen Teil der wesentlichen archäologischen Befunde dauerhaft zu erhalten, um dem hohen Gewicht dieses Belangs im Zuge der Gesamtabwägung aller Belange gebührend Rechnung zu tragen.

Gleichwohl müssen jedoch im Rahmen einer sachgerechten Abwägung auch andere Belange nicht zuletzt in Bezug auf die Vollziehbarkeit des B-Planes berücksichtigt werden. So muss im Sinne einer gebotenen Konfliktbewältigung dem Aspekt ebenso Rechnung getragen werden, dass im Zuge nachgeordneter Verfahren erforderliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Nach heutigem Stand besteht keine gesicherte Flächenverfügbarkeit, um in dieser innerstädtischen Lage die zukünftig erforderlichen Stellplätze in einer gebotenen räumlichen Nähe außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterzubringen, so dass davon auszugehen ist, dass die mit der Planung ausgelösten ruhenden Verkehre im Geltungsbereich untergebracht werden müssen.

Da hierfür (vgl. Kap 4) aus städtebaulichen Gründen (Ziel attraktive, hochwertige und schutzwürdige (Wohnen) Nutzungen in den oberirdischen Geschossen zu schaffen) nur Tiefgaragen in Frage kommen und im Plangebiet wertvolle archäologische Befunde identifiziert wurden, besteht in einzelnen Teilbereichen trotz der klaren städtebaulichen Ausrichtung auf die historische Befundlage ein Konflikt mit dem Schutzziel des DSchG.

Bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans mit seinen wichtigen städtebaulichen Zielsetzungen ist eine vollständige Erhaltung des Bodendenkmals nicht möglich. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine hochwertige städtebauliche und architektonische Qualität insbesondere für Wohnzwecke zu erreichen und aus diesem Grund oberirdischen Verkehr insgesamt aus dem neuen Quartier herauszuhalten und den ruhenden, planinduzierten Verkehr in Tiefgaragen innerhalb des Geltungsbereichs abzuwickeln.

Die Errichtung von Tiefgaragen steht z.T. mit dem Erhalt der im Bereich der geplanten Tiefgaragen vorhandenen archäologischen Befunde im Widerspruch, da im Bereich der Tiefgaragen Bodenfunde nur unter besonderen Bedingungen erhalten werden können.

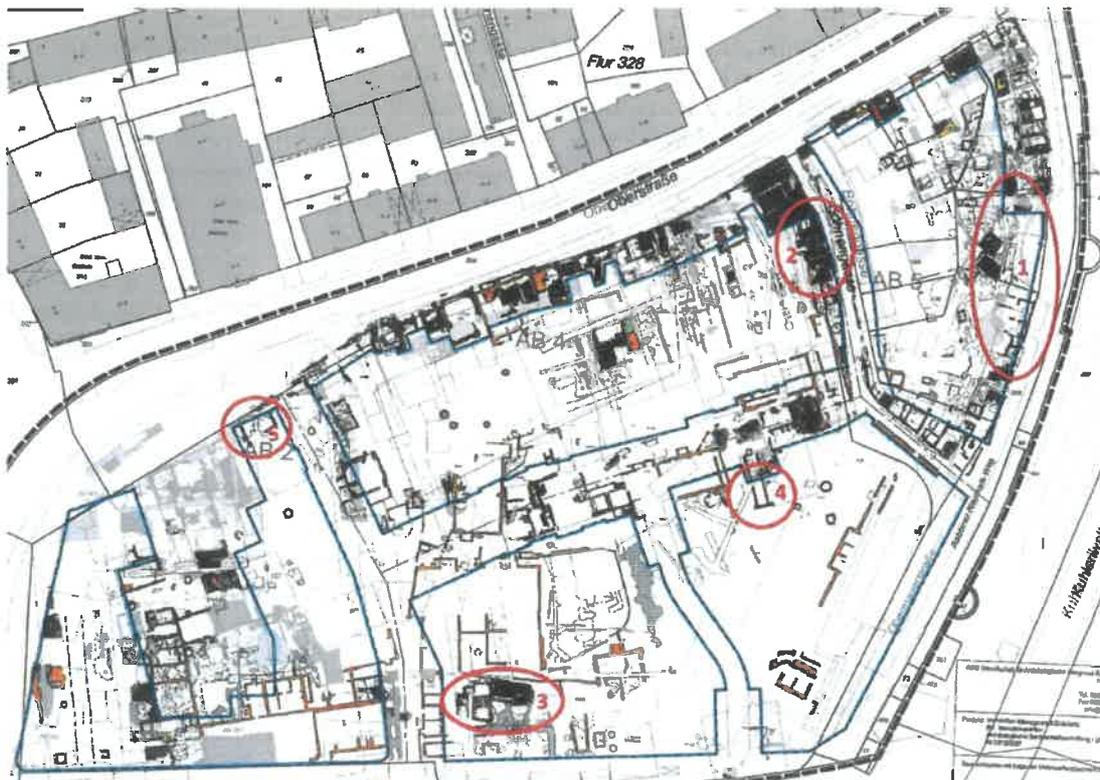
Ein vollumfänglicher Erhalt des Bodendenkmals insgesamt würde somit die Umsetzung der Planungsziele der Stadt in Duisburg vereiteln.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es daher gewesen, mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden eine Verständigung darüber zu erzielen, welche Teile des Bodendenkmals erhalten und gegebenenfalls sogar sichtbar/erlebbar gemacht werden können und welche Teile des Bodendenkmals nach archäologischer Untersuchung, Bergung und Dokumentation ggf. beseitigt werden dürfen. Diese intensive Abstimmung hat in vielen Bereichen zu konsensualen Lösungen geführt.

Eine weitere Reduzierung der Fläche für Keller / Tiefgaragen über das jetzt im Bebauungsplan vorgesehene Maß hinaus würde die Möglichkeiten zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze zu wirtschaftlichen Bedingungen angesichts der sehr umfangreichen und kostenträchtigen Berücksichtigung archäologischer Belange in der Planung zu sehr einschränken und damit die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Entwurfs insgesamt infrage stellen. Die Stadt Duisburg ist daher überzeugt, die Belange der Bodendenkmalpflege im vorliegenden Bebauungsplan so weit wie möglich berücksichtigt zu haben.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Planungsmaßstab des Bebauungsplans auf den nachfolgenden Planungsebenen der Architektur- und Genehmigungsplanung noch verfeinert werden kann und durch geschickte architektonische und/oder technische Lösungen weitere Teile des Bodendenkmals über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus erhalten werden können. Derartige Lösungen können von der Stadt Duisburg, die alleiniger Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, in den Kaufverträgen mit Bauherren umgesetzt und mittels Dienstbarkeiten dinglich gesichert werden. Die weitere Einbeziehung der Denkmalschutzbehörden ist über das Erlaubniserfordernis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NW gesichert.

Konkret bestehen als Ergebnis der intensiven Abstimmung der vorliegenden Planung mit den Denkmalbehörden noch folgende Konfliktpunkte:



Zu diesen Befunden ist aus städtebaulicher Sicht folgendes anzumerken:

- Nr. 1: Es handelt sich um einen besonders bedeutenden Befund im Stadtmauerquartier im Bereich am Kuhlenwall, in dem mit den Schichten eines angeschütteten Walls sowie den Resten von Pfostenbauten die ältesten Befunde der Untersuchungen nachgewiesen wurden. Sie entspricht nach Aussagen der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg mit den innen angeordneten Pfostenbauten den extrem selten in Deutschland archäologisch nachgewiesenen frühmittelalterlichen Befestigungsstrukturen, wie z.B. der Büraburg bei Fritzlar. Für die Entstehung und

bauliche Abfolge der Stadtbefestigung Duisburg ist dies ein bedeutender Nachweis. Zum Umgang mit diesem Befund wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen ober zu Ziffer 4.5.7 verwiesen.

- Nr. 2: Es handelt sich um die rückwärtigen Gebäudeteile eines romanischen Wohnturms mit vielschichtiger Baugeschichte im Oberstraßenquartier 2. Da die Befunde des romanischen Wohnturms als Hauptgebäude erhalten werden können, hat sich die Stadt Duisburg im Interesse einer funktionierenden Abwicklung des ruhenden Verkehrs (Schaffung einer ausreichenden Stellplatzanzahl in der Tiefgarage) entscheiden, die rückwärtigen Gebäudeteile im Bebauungsplan nicht zu schützen, sondern vorbehaltlich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 DSchG NW die Möglichkeit zu einer Beseitigung des Bodendenkmals nach archäologischer Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß DSchG zu eröffnen.
- Nr. 3: Es handelt sich um einen gut erhaltenen Brauereikeller im Gutenbergquartier 1. Es ist absehbar, dass dieser Befund aufgrund seiner Höhenlage unterhalb der Tiefgaragenzufahrt erhalten bleiben kann. Entsprechende Vereinbarungen können von der Stadt Duisburg als Grundstückseigentümer/Verkäufer mit dem zukünftigen Bauherren vereinbart und gesichert werden.

Nr. 4: Es handelt sich um den südlichen Teil des Keppelhofes im Gutenbergquartier 2. Der Befund des Keppelhofs wird unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche weitestgehend erhalten und soll durch die Oberflächengestaltung sichtbar gemacht werden. Auch die Baugrenze für die Tiefgarage im Gutenbergquartier 2 berücksichtigt den Befund Keppelhof. Eine Aussparung auch des südlichen Teils des Keppelhofs würde tief in die Tiefgaragenfläche einschneiden und die Funktionalität der Tiefgarage deutlich beeinträchtigen, aus diesem Grund wurde von einem Schutz dieses Teils des Befundes Keppelhof auf der Ebene des Bebauungsplans abgesehen. Im aktuellen Abstimmungsverfahren mit den Investoren ist eine Lösung absehbar, nach der auch der südliche Teil des Keppelhofes möglichst erhalten werden kann (vgl. im einzelnen ober Kapitel 4.5.6) und nachgelagert zu dem aktuellen Bebauungsplanverfahren über Kaufverträge oder Grunddienstbarkeiten gesichert werden kann.

- Nr. 5: Dieser Befund liegt im Poststraßenquartier, in dem der Zuschnitt der Tiefgarage aufgrund der Rücksichtnahme auf die Befunde des Mercatorhauses bereits sehr ungünstig ausfällt, so dass voraussichtlich bereits ein erheblicher Stellplatz-Fehlbedarf in der Tiefgarage besteht. Aus diesem Grunde hat die Stadt Duisburg darauf verzichtet, den Befund im nordwestlichen Schenkel der Tiefgarage von der Baugrenzen auszunehmen, und damit die Tiefgaragenfläche unterhalb des Gebäudes im Nordosten des Poststraßenquartiers noch weiter zu reduzieren (vgl. im einzelnen Kapitel 4.5.4).

Aufgrund des hier vorliegenden Angebotsbebauungsplanes ist nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen der Vorhabenzulassung und den erforderlichen Genehmigungsverfahren konkrete Lösungen erarbeitet werden, die zu einer noch weitergehenden Erhaltung des Bodendenkmals führen, als im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen (Zurückbleiben hinter den Festsetzungen) ist.

Es ist ausdrückliches Ziel der Stadt Duisburg als Eigentümerin sämtlicher Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, im Nachgang zur Erstellung des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes weiter alle Möglichkeiten zu nutzen, um Lösungen im Zuge der konkreten Objektplanungen zur Erhaltung auch dieser Teile des Bodendenkmals zu finden und ggf. über die Kaufverträge sowie Dienstbarkeiten zu sichern. In Bezug auf das Baufeld Gutenbergquartier 2, das derzeit bereits einen fortgeschrittenen Planungsstand für Hoch- und Tiefbau aufweist, sind in dieser Hinsicht bereits absehbare konsensuale Ergebnisse erzielt worden (vgl. Kap 4.5.9 – zu den Konfliktbereichen).

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind, wie in Kapitel 4.5.3 erläutert, die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Vorliegend wird den Belangen des Bodendenkmalschutzes grundsätzlich ein sehr hoher Stellenwert im Zuge der Abwägung der Belange eingeräumt. Gleichwohl ist ein Eingriff in das Bodendenkmal nach Abwägung unterschiedlicher Belange an den explizit benannten Teilbereichen unumgänglich.

Die in den Kapitel 4.5.4 bis 4.5.8 detailliert dargestellten Aspekte sowie die in Summe in Abwägung zu bringenden Belange rechtfertigen aufgrund der Bedeutung der Planung und des sich daraus ergebenden überwiegenden öffentlichen Interesses, eine Beseitigung einzelner Befunde.

Das Interesse an der unveränderten Erhaltung aller Befundlagen wird demnach unter Berücksichtigung der Bedeutung der Summe gewichtigerer (weiterer) Belange und damit in Summe gewichtigerer Belange zurückgestellt.

Diese Vorgehensweise impliziert, dass vor einer Entnahme einzelner Befunde zuvor eine archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß DSchG durchgeführt wird.

Im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Ermächtigungsgrundlagen ein angemessener Ausgleich. Jedoch können nicht alle Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Weitere Regelungen und Details werden im Rahmen von Grundstückskaufverträgen, Dienstbarkeiten und in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren unter Anwendung des § 9 Abs. 1b DSchG NRW getroffen werden. Es ist im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen darauf hinzuweisen, dass die Stadt Duisburg zum Zeitpunkt der Planaufstellung Eigentümerin der gesamten Flächen im Plangebiet ist und konkrete Lösungen mit Erwerbern / Investoren erarbeitet und im Kaufvertrag möglichst mit dinglicher Sicherung über Dienstbarkeiten festgeschrieben werden können. Der Bebauungsplan setzt also nur einen (bereits sehr weitgehenden) Mindestschutz der Bodendenkmäler in seinem Geltungsbereich fest.

Gerade auch über das Erlaubniserfordernis des § 9 DSchG NW ist sichergestellt, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes nicht nur im Bebauungsplan, sondern darüber hinausgehend auch im nachfolgenden Genehmigungsverfahren angemessen berücksichtigt werden.

## **4.6 Technische und soziale Infrastruktur**

### **4.6.1 Energie, Wasser und Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser, Gas und elektrischer Energie kann durch Anschluss und Erweiterung der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Netze erfolgen.

### **4.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Hierfür werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet neue Kanäle verlegt und an die Bestandskanäle in der Oberstraße angeschlossen. Die Entwässerung der unmittelbar an der Oberstraße und der Gutenbergstraße gelegenen Grundstücke erfolgt durch direkte Hausanschlüsse an die Bestandskanäle in den jeweils angrenzenden Straßen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Kasslerfeld.

Eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder direkte Einleitung in ein Gewässer gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist nicht erforderlich, da das Plangebiet schon vor dem

1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war. Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurde dennoch geprüft. Aufgrund der Zielsetzung, den ruhenden Verkehr im Sinne eines geordneten städtebaulichen Gesamtbildes und einer qualitätsvollen stadtgestalterischen Entwicklung unter die Erde zu bringen, sollen im Plangebiet zudem Tiefgaragen errichtet werden. Der hierfür erforderliche Platzbedarf und die Zwänge, die sich aufgrund der Zielsetzung, archäologischen Befunde von besonderer Bedeutung weit möglichst zu erhalten, ergeben, stehen einer Versickerung entgegen.

Die Geländeoberfläche im Plangebiet wird so angelegt, dass im Fall von Starkregenereignissen das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auf die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich des südlichen Rabbiner-Neumark-Weges ggf. untergeordnet in die angrenzende öffentliche Grünfläche Kuhlenwall geleitet wird. Ein Verbleib bzw. eine Rückhaltung im Plangebiet ist nicht möglich, da aufgrund der Zielsetzung, wichtige archäologische Befunde möglichst zu erhalten, die Planstraßen so angehoben werden (müssen), dass Straßen und unterirdische Versorgungsleitungen möglichst oberhalb der Befunde liegen. Im Bereich des südlichen Rabbiner-Neumark-Weges ist ein Anheben der Topographie zur Entwässerung in die Oberstraße jedoch aufgrund der Bestandssituation und den direkten Anschluss an den Bestand nicht möglich. Daher wird hier das Wasser im Fall eines Starkregenereignisses zum derzeitigen Kenntnisstand in die angrenzende Grünfläche geleitet.

#### 4.6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet soll durch die Unterbringung von Unterflurcontainern geregelt werden. Für die Unterflurcontainer werden Standorte überwiegend auf privaten Grundstücken vorgesehen. Aber auch im öffentlichen Raum sind Standorte für Unterflurcontainer in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden teilweise möglich.

#### 4.6.4 Soziale Infrastruktur

Grundsätzlich besteht im Stadtbezirk Mitte ein Bedarf an Schulplätzen in Grundschulen und an Plätzen für die Kundenbetreuung. Dieser Bedarf wird sich mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes weiter verschärfen. Die Errichtung einer Grundschule und von Kindertagesstätten ist unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zwar grundsätzlich zulässig, entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen für die Entwicklung des Mercatorviertels. Die für eine Grundschule und für Kindertagesstätten erforderlichen Freibereiche können mit Blick auf die angestrebte Berücksichtigung des historischen Stadtgrundrisses und dem Ziel, im Mercatorviertel eine verdichtete, kompakte und an historische Strukturen erinnernde Bebauung zu errichten, nicht berücksichtigt werden.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke/ Teile von Flurstücken:

- Gemarkung Duisburg, Flur 327:  
Teile der Flurstücke 297, 331 und 365
- Gemarkung Duisburg, Flur 328:  
Flurstücke 133, 134, 135, 136, 138, 153, 159, 179 und 180  
Teile der Flurstücke 203, 224 und 288
- Gemarkung Duisburg, Flur 329:

Flurstücke 73, 495

Teile der Flurstücke 50, 60, 77, 496, 497, 502 und 507

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 28.500 m<sup>2</sup>.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 6) (§ 4 BauNVO)

Für den zentralen Bereich am Platzraum und den östlichen Teil des Plangebietes ist vorwiegend eine wohnbauliche Nutzung geplant. Diese Bereiche werden entsprechend als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind in den WA 1 bis WA 6 nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ziel dieser Ausnahmeregelung ist es, nur Anlagen zu ermöglichen die aufgrund ihrer Größe und Struktur in die geplanten Wohngebiete passen sowie mit der schutzwürdigen Nutzung Wohnen vereinbar sind.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ausgeschlossen. Hierdurch soll das Verkehrsaufkommen durch Publikumsverkehr im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und in der Umgebung in einem verträglichen Rahmen gehalten werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen zudem nicht dem angestrebten urbanen Gebietscharakter und widersprechen aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass am Standort vorwiegend eine wohnbauliche Nutzung umgesetzt wird. Gleichzeitig soll jedoch auch die Möglichkeit bestehen, in dieser zentralen innerstädtischen Lage das Wohnen durch weitere Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zu ergänzen. Ausnahmsweise können auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung zugelassen werden. So ermöglichen die Festsetzungen beispielsweise auch die Umsetzung von Konzepten die Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude ermöglichen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der städtebaulichen Zielsetzung, am Standort dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, entsprochen.

### Urbane Gebiete (MU 1 – MU 3) (§ 6a BauNVO)

Für den westlichen Bereich des Plangebietes sowie die Bebauung entlang der Gutenbergstraße ist eine Nutzungsmischung vorgesehen. Diese Bereiche werden entsprechend der zentralen Lage des Gebietes und dem analog zur Umgebung angestrebten urbanen Charakter als Urbane Gebiete (MU 1 bis MU 3) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind wie in den Allgemeinen Wohngebieten aus vorgenannten Gründen nur ausnahmsweise zulässig.

Um städtebauliche Spannungen zu vermeiden, werden unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgende Nutzungen in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO handelt (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichen Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. B. Sex-Shops und Erotikfachmärkte (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Diese Nutzungen entsprechen in Anbetracht der hohen Lagequalität des Plangebietes nicht dem angestrebten Gebietscharakter und den städtebaulichen Zielsetzungen. Insbesondere die Ansiedlung der ausgeschlossenen Vergnügungsstätten und der ausgeschlossenen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe steht aufgrund möglicher mit diesen Nutzungen einhergehenden Trading-Down-Effekten im Widerspruch zum Ziel, auf dem Areal hochwertiges innerstädtisches Wohnen zu entwickeln. Der Ausschluss der genannten Vergnügungsstätten im Plangebiet entspricht den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Duisburg.

Tankstellen sind aufgrund Ihres Flächenverbrauchs und des erhöhten Verkehrsaufkommens nicht im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Standort geeignet.

Gemäß der angestrebten Stärkung der Gutenbergstraße als Standort für Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind im MU 2 und im MU 3 Wohnnutzungen in den Erdgeschossen nicht zulässig (§ 5a Abs. 4 Nr.1 BauNVO). Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Erdgeschosse im Gegenüber zur ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen geprägten südlichen Straßenseite der Gutenbergstraße vorwiegend für entsprechende Nutzungen zur Verfügung stehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen im westlichen Plangebiet im Gegenüber zum Rathaus und entlang der Gutenbergstraße die Entstehung einer urbanen Nutzungsdurchmischung vorzubereiten.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die minimal und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, Traufhöhe und Firsthöhe) in Metern über Normalhöhenull (müNH) festgesetzt.

#### **5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)**

Angesichts des Ziels, ein urbanes verdichtetes Stadtquartier zu entwickeln, wird für die Gebiete WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 eine maximal zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das WA 3 und WA 6 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt und damit die Lage dieser Gebiete an den jeweiligen Seiten der Blockrandbebauung berücksichtigt. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (GRZ von 0,4) wird damit überschritten.

Für das Gebiet MU 3 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für die Bestimmung der GRZ im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO. Für die Gebiete MU 1 und MU 2 wird eine maximal zulässige GRZ von 1,0 festgesetzt und damit

die Lage dieser Gebiete an den jeweiligen Seiten der Blockrandbebauung berücksichtigt. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird mit dieser Festsetzung überschritten.

Die jeweils festgesetzte GRZ berücksichtigt eine mögliche Grundstücksteilung entlang der Nutzungsartengrenzen, so dass an den Blockrändern Grundstücke ohne Gartenflächen mit einer festgesetzten GRZ von 1,0 ermöglicht werden.

Mit Ausnahme des MU 1 entlang der Durchwegung 1 ergibt sich für alle Baugebiete aus der festgesetzten GRZ und der festgesetzten Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse die Möglichkeit, die jeweilige Obergrenze der GFZ des § 17 Abs. 1 BauNVO zu überschreiten (Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für WA 1,2; für MU 3,0). Unter Berücksichtigung der festgesetzten minimalen Gebäudehöhen und der angestrebten Nutzungen wird sich eine Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der Umsetzung überwiegend zwangsläufig ergeben. Auch wenn im Bebauungsplan die zulässige GFZ nicht festgesetzt ist, ist im Rahmen der planerischen Abwägung dennoch zu beachten, wenn sich aus den Festsetzungen die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ergibt.

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ und GFZ ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ und GFZ können vorliegend aus folgenden städtebaulichen Gründen überschritten werden:

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine besondere städtebauliche Idee, das überarbeitete Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen Planungswettbewerbes, unter Berücksichtigung der archäologischen Befundlage umzusetzen. Die Wettbewerbsidee trägt in besonderem Maße den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung. Mit dem Ziel, das innerstädtische Grundstück im Zuge des Vorrangs der Innenentwicklung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer neuen Nutzung zuzuführen, soll im Mercatorviertel eine verdichtete, kompakte und an historische Strukturen erinnernde Bebauung entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel der Wiedernutzung einer derzeit brachliegenden Fläche verfolgt. Die vorgesehene verdichtete Blockrandbebauung fügt sich harmonisch in die bauliche Umgebung der Innenstadt/ Altstadt ein.

Angesichts der zentralen Lage in der Duisburger Innenstadt mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist eine gute Ausnutzung des Plangebietes städtebaulich sinnvoll und erklärtes Ziel der Stadt Duisburg. Auf diese Weise soll möglichst vielen zukünftigen Bewohnern und Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, von der Lagegunst und den Qualitäten des Standortes zu profitieren.

Weiterhin trägt die hohe Grundstücksausnutzung im Plangebiet zur flächensparenden Bauweise und zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen - beispielsweise im planungsrechtlichen Außenbereich - bei. Durch die Wiedernutzung der Fläche und die gute bauliche Ausnutzung des Areals wird auf den hohen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum reagiert und ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ wird durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

Durch die großzügige Platzaufweitung im zentralen Teil des Plangebietes (Platzraum), die rückwärtigen Innenhöfe und die angrenzenden Verkehrsflächen Oberstraße, Poststraße, Gutenbergstraße sowie die Grünfläche am Kuhlenwall ist eine Belichtung und Besonnung der umliegenden Fassaden sowie Belüftung des Stadtraumes entsprechend des vorliegenden innerstädtischen Kontextes gegeben. Die niedrigere Höhe der Gebäude am Platzraum trägt zu einer besseren Belichtung und Besonnung der angrenzenden Blockinnenbereiche bei.

Im Rahmen einer Verschattungsstudie<sup>4</sup> wurde festgestellt, dass es insbesondere an den Nordfassaden der Gebäude, im Bereich der Süd- und Westfassaden der Innenhöfe, generell im relativ engen Innenhof des Poststraßenquartiers, den unteren beiden Geschossen in den Innenhöfen aller Baukörper sowie entlang der Gutenbergstraße zu einer im Sinne der DIN 5045-1 „Tageslicht in Innenräumen“<sup>5</sup> unzureichenden Besonnung der Fassaden kommt. Die geplanten Durchwegungen unterstützen durch die Öffnung der Fassaden grundsätzlich die Besonnung der Innenhöfe und wirken sich entsprechend positiv auf die Besonnungsdauer aus. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, in Kombination mit den festgesetzten Baulinien, wird das Ziel verfolgt, historische Strukturen und Parzellen aufzugreifen und somit die Erlebbarkeit des historischen Erbes für die allgemeine Öffentlichkeit zu unterstützen. Dem Schutzgut kulturelles Erbe und dem Schutz der Außenbereiche werden hier vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen, die dem Schutzgut Mensch und Freiraum dienen (insbesondere Bereitstellung von Wohnraum auf innerstädtischen Flächen), der Vorrang vor einer umfassenden Besonnung der Fassaden gegeben. Zum Ausgleich der Umwelteinwirkungen (teilweise geringe Besonnung der Fassaden) kann im Zuge der konkreten Gebäudeplanung durch geschickte Grundrisslösungen, die Anordnung und Größe der Fenster, die Umsetzung einer Verglasung mit hohem Lichttransmissionsgrad und der Optimierung der natürlichen Belichtung (z.B. Raumaufhellung) den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden. Die Nutzung passiver Sonnenenergie ist überwiegend möglich.

Im Ergebnis einer im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Luftschadstoffuntersuchung<sup>6</sup> werden im Planfall im Prognosejahr 2025 an allen Fassaden im Untersuchungsgebiet die Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie der Kurzzeitkriterien im Sinne der 39. BImSchV eingehalten. Durch die Ausbildung des Plangebietes als „autofreies“ Quartier werden verkehrsbedingte Luftschadstoffeinträge im Inneren des Quartiers auf ein Minimum reduziert.

In einer fachgutachterlichen Untersuchung<sup>7</sup> wurde hinsichtlich der bioklimatischen Bedingungen festgestellt, dass mit Umsetzung der vorgesehenen Planung eine stadtraumtypische Aufwärmung der Flächen erfolgt. Die Begrünung der Tiefgaragen, die Anpflanzung von Kleinbäumen in den Innenhöfen und in den Straßenverkehrsflächen und die Begrünung von Flachdächern tragen zu einem angemessenen Ausgleich der erhöhten zulässigen Versiegelung bei.

Zugangsmöglichkeiten bestehen für zukünftige Grundstücke und Gebäude von den öffentlichen Verkehrsflächen. Auch die Zugänglichkeit der einzelnen Grundstücke im

<sup>4</sup> Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 1146, Ingenieurbüro für Numerische Simulation (SimuPlan), Dorsten, 15.02. 2019

<sup>5</sup> In der DIN 5034-1 werden allgemeine Anforderungen an die natürliche Beleuchtung von Aufenthaltsräumen formuliert. Hiernach sollte für mindestens einen Aufenthaltsraum in Wohnungen die mögliche Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche (i.d.R. 21. März und 22. September) vier Stunden und am 17. Januar (Wintermonat) 1 Stunde betragen.

<sup>6</sup> Bebauungsplan Nr. 1146 – Altstadt – „Quartier Gutenbergstraße / Oberstraße“, Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, Ingenieurbüro für Numerische Simulation (SimuPlan), Dorsten, 06.09.2017

<sup>7</sup> Bebauungsplan Nr. 1146 – Altstadt – „Quartier Gutenbergstraße / Oberstraße“, Fachgutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen, Ingenieurbüro für Numerische Simulation (SimuPlan), Dorsten, 18.10.2017

Notfall ist durch entsprechende Ausbildung der Verkehrsanlagen für z. B. die Feuerwehr gesichert.

Der für die erhöhte Baudichte erforderliche Bedarf an Stellplätzen wird in Tiefgaragen untergebracht. So kann ein störungsfreier Ablauf des ruhenden Verkehrs gewährleistet werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und im MU 3 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Diese Festsetzung ist notwendig, um die erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung realisieren zu können und gleichzeitig ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild in Bezug auf den ruhenden Verkehr zu gewährleisten. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen können weitergehende Emissionen durch Lärm und Abgase von oberirdischen Stellplätzen, die auf die angrenzende Nachbarschaft und das Plangebiet selbst einwirken könnten, vermieden werden. Aufgrund der leistungsfähigen Verkehrsbedienung durch den ÖPNV, der innerstädtischen Lage und damit einhergehenden kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen und Arbeitsstätten kann von einem reduzierten induzierten motorisierten Verkehrsaufkommen durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen im Vergleich zu den üblichen induzierten Verkehrsmengen bei entsprechendem Nutzungsumfang ausgegangen werden. Entsprechend werden sich die vom Planvorhaben ausgehenden Emissionen günstiger darstellen, als zunächst durch die Überschreitung der Obergrenzen zur Bestimmung der baulichen Dichte für Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete gem. § 17 BauNVO anzunehmen wäre.

Des Weiteren ist es Ziel der Planung, die oberirdisch verfügbaren Flächen im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung bestmöglich für die Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum und ergänzenden Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Durch eine dichte Blockrandbebauung werden Verkehrslärmeinträge von den angrenzenden Erschließungsstraßen minimiert und es entstehen rückwärtig ruhige Freibereiche. Die in den Innenhöfen entstehenden Freiräume sowie die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung sollen für die Erholung der zukünftigen Bewohner und Nutzer als private bzw. öffentliche Flächen bereit stehen. Den Bewohnern und Nutzern steht mit der Grünfläche am Kuhlenwall direkt angrenzend eine öffentliche Grünfläche zur Verfügung, die als Raum für Erholung dienen kann. Rund 300 m nördlich des Plangebietes befinden sich in fußläufiger Entfernung und angrenzend an den Innenhof der Altstadtspark mit öffentlichen Spiel- und Sporteinrichtungen. Ein Ausgleich für die geringeren nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes ist damit insgesamt gewährleistet.

Durch die Errichtung von Tiefgaragen sind Eingriffe in den Bodenkörper zulässig und eine Beeinträchtigung der Bodenbelüftung sowie der Niederschlagswasserversickerung und damit der Grundwasserneubildung möglich. Zum Ausgleich dieser Eingriffe sind die nicht überbaubaren Flächen und die nicht der Erschließung dienenden Flächen oberhalb von Tiefgaragen zu begrünen. Durch die Aufbringung einer Substratschicht und die vorzusehende Begrünung tragen diese Flächen zur ökologischen und freiraumplanerischen Durchgrünung des Plangebietes bei und leisten einen positiven Beitrag zum Mikroklima.

Die Errichtung von Tiefgaragen führt ebenfalls zu einem Eingriff in das bestehende Bodendenkmal. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen für unterirdische Baukörper sind so getroffen, dass ein Teil der vorhandenen Befunde erhalten wird. So werden im Poststraßenquartier wesentliche Befunde unterhalb und umliegend zum Mercatorensensemble erhalten. Auch in den Oberstraßenquartieren 1 und 2 sowie im Stadtmauerquartier sind die unterirdischen überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass die dichte Befundlage entlang der Blockränder und damit unterhalb der gemäß Bebauungsplan ermöglichten Hochbauten erhalten werden. Dies führt dazu, dass auch in diesen Baufeldern eine vollständige Unterbauung der Innenhofbereiche durch Tiefgaragen erforderlich ist, um angemessen Raum für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bereitzustellen. Bei der planerischen Entscheidung wurde

berücksichtigt, dass bewusst eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vorzusehen ist. Ziel ist, vom ruhenden Verkehr ausgehende Umwelteinwirkungen wie Schalleinwirkungen und Luftschadstoffeinwirkungen in den Blockinnenbereichen im Sinne einer Gewährleistung der erforderlichen Erholungsnutzung und in Summe zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden. Zum Ausgleich für den Entfall von Teilen des Bodendenkmals werden diese im Sinne des § 1 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen vollständig wissenschaftlich erforscht. Die Planung ermöglicht zudem teilweise das Bodendenkmal im Rahmen des Zumutbaren für die (eingeschränkte) Öffentlichkeit erlebbar zu machen (z.B. durch Glaswände in Tiefgaragentreppenträumen oder durch die Nutzung historischer Räume durch Keller).

Mit dem Bebauungsplan wird durch die städtebauliche Konzeption (Blockrandbebauung) zwar die Besonnung einzelner Fassaden beeinträchtigt, gleichzeitig wird jedoch die Entstehung ruhiger Innenbereiche vorbereitet. Zur Gewährleistung der Anforderungen an den Schallschutz werden zudem Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, so dass im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die sich durch die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ergeben, sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet und der teilweise sich entgegenstehenden Umweltbelange unvermeidbar. Unter Berücksichtigung der getroffenen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden bzw. sofern aufgrund entgegenstehender Belange nicht möglich minimiert. Weitergehende detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Bebauungsplan wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 eine ergänzende Ausnahmeregelung im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende nicht überdachte Terrassen bis zu einer GRZ von 0,7 aufgenommen. Mit der Festsetzung wird eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Garten sichergestellt. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Rechtsauffassung als Bestandteil der Hauptanlage eingeordnet. Die daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein, was dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem planerischen Ziel der Innenentwicklung für diesen Standort nicht gerecht wird. Da gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche (hier 0,6) durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf, wird durch die getroffene Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch Terrassen eine zusätzliche Versiegelung nicht vorbereitet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher durch diese zusätzlich getroffene Festsetzung nicht zu erwarten. In Verbindung mit dieser getroffenen Festsetzung wird auf die Beachtung der Festsetzung unter Ziffer 3.3 - Überschreitung der oberirdischen Baugrenzen durch Terrassen um 3 m - hingewiesen.

Insgesamt leiten sich die Festsetzungen der GRZ in den jeweiligen Baugebieten aus der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Quartier – basierend auf einem dem Bebauungsplanverfahren vorangegangenen städtebaulichen Planungswettbewerb – ab. Die Grundflächenzahl ist dabei so gewählt, dass eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen ermöglicht ist. Mit dem angestrebten Maß der baulichen Nutzung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur unterstützt.

### 5.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

#### (§§ 18 und 20 BauNVO)

Um eine Umsetzung des Gebietes nach den Vorstellungen des städtebaulichen Konzeptes und der planerischen Zielsetzungen sicherzustellen, werden für die Gebäude- bzw. Trauf- und Firsthöhen nahezu ausschließlich Mindest- und Maximalmaße in Verbindung mit der maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, untergeordnet als Mindest- und Maximalmaß, festgesetzt.

#### Bezugspunkte

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNHN).

Bei baulichen Anlagen mit Satteldach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut maßgebend. Als Firsthöhe (FH) ist der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend. Durch die Festsetzungen von jeweils minimalen und maximalen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich ein eingeschränkter Spielraum für die ermöglichte Dachneigung.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach (bis  $\geq 5^\circ$  Dachneigung) ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach (GD) ( $20^\circ$  bis  $75^\circ$  Dachneigung) ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe die Oberkante der baulichen Anlage maßgeblich.

#### Höhe und Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen

Für die umzusetzenden Höhen baulicher Anlagen wird jeweils ein angemessener Spielraum eingeräumt, um Bauherren eine hinreichende Flexibilität in der Ausgestaltung der jeweiligen Gebäude und Geschosshöhen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird eine gewünschte Dichte für die zukünftige Bebauung im Sinne einer flächensparenden Bauweise vorbereitet. Gleichzeitig wird diese hohe Dichte durch das Gesamtkonstrukt der getroffenen Festsetzungen, hierunter auch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Zahl der Vollgeschosse, auf ein angemessenes Maß begrenzt.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den Höhen der umgebenden Bestandsbebauung und unterstützen ein harmonisches Einfügen neuer Baukörper in die städtebauliche Umgebung. Zudem sollen sie eine Umsetzung der angestrebten mittelalterlichen Architekturelemente ermöglichen bzw. sicherstellen. Dem städtebaulichen Konzept folgend, wird für die Bebauung entlang der Oberstraße, der Gutenbergstraße und der Poststraße eine größere Gebäudehöhe festgesetzt als im Inneren des Plangebietes. Hierdurch kann eine optimale Abschirmung gegen auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärmimmissionen erreicht und somit eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Blockinneren unterstützt werden. Durch eine etwas geringere Bauhöhe im Inneren wird zudem eine Besonnung der Blockinnenbereiche (Fassaden und Freiflächen) teilweise ermöglicht.

Die Höhenfestsetzungen werden jeweils für einzelne Baufelder festgesetzt. Hierdurch kann die jeweils zulässige Gebäudehöhe an die Topographie der angrenzenden vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen angepasst werden. Hinsichtlich der geplanten Straßentopographie ist im Rahmen der Höhenfestsetzungen berücksichtigt, dass der Platzraum und südlich angrenzende Verkehrsflächen (F+R) rund 1,5 m oberhalb des heutigen Geländes liegen werden. Das Gelände wird zu den umliegenden Bestandsstraßen abfallen und dort an die aktuellen Bestandshöhen anknüpfen. Hintergrund dieser Geländeänderungen ist, dass der Platzraum und südlich angrenzende Bereiche anzuheben sind, um die Entwässerung des Plangebietes zur

Oberstraße umsetzen zu können. Dabei wird berücksichtigt, dass die erforderlichen Leitungen nach Möglichkeit oberhalb der im Untergrund vorhandenen Bodendenkmäler errichtet werden, um diese nicht zu beeinträchtigen.

Zudem wird die Umsetzung von Höhenversprüngen zwischen einzelnen Bauabschnitten, Gebäuden oder Gebäudeteilen gemäß dem städtebaulichen Konzept sichergestellt.

### WA 1

Das WA 1 bildet den zentralen Bereich des Mercatorviertels am Platzraum. Für die festgesetzte kleinteilig gegliederte Bebauung wird jeweils ein Wechsel aus Spitzgiebeln (B) und Flachdächern (A) festgesetzt. Für die Gebäude mit Flachdach werden maximal drei Vollgeschosse (absolute Gebäudehöhe: ca. 9 m bis 10,5 m), für die Gebäude mit Satteldach maximal vier Vollgeschosse (absolute Firsthöhe: ca. 16 m bis 17,5 m) festgesetzt. Die festgesetzten Mindest- und Maximalhöhe für die Gebäude mit Flachdach entsprechen den den festgesetzten Traufhöhen für die Gebäude mit Satteldach, so dass die Entstehung einer gleichmäßigen Traufkante (maximal 1,5 m Höhenunterschied) im gesamten Straßenzug sichergestellt wird.

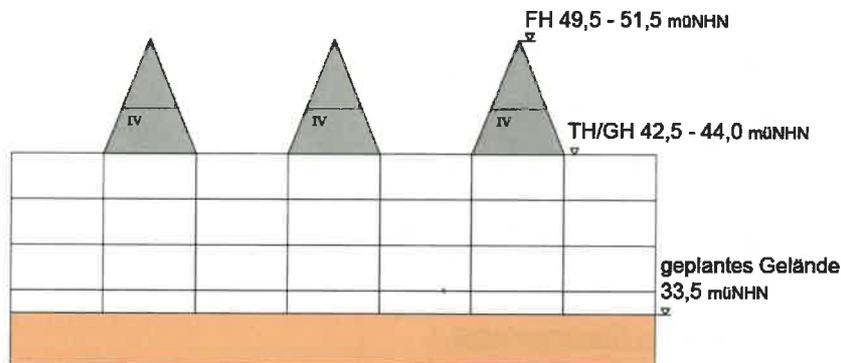


Abbildung 9: Schemaskizze - Frontansicht Bebauung Platzraum – WA 1 (ohne Maßstab)

### WA 2

Das WA 2 umfasst den Bereich entlang des südlichen Abschnittes des Rabbiner-Neumark-Weges und der südlichen Bohnengasse. Für diesen Bereich werden maximal vier Vollgeschosse festgesetzt (absolute Gebäudehöhe: ca. 12,5 m bis 14 m). Über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit der zulässigen Anzahl von drei Vollgeschosse und den getroffenen Höhenfestsetzungen wird sichergestellt, dass das oberste Geschoss mindestens 3 m von der Gebäudefront zurückversetzt anzuordnen ist, um die Raumwirkung des Gebäudes auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum zu reduzieren.

### WA 3 bis WA 6

Für die Bebauung entlang der Oberstraße (WA 5 und WA 6) und des nördlichen Abschnittes des Rabbiner-Neumark-Weges (WA 4) werden im städtebaulichen Konzept besondere Gebäudekubaturen mit Spitzgiebeln vorgesehen. Es werden überwiegend maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt (absolute Gebäudehöhe: ca. 15 m bis 16,5 m). Durch die Kombination mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergibt sich, dass bei üblicher Geschosshöhe von rund 3 m die oberen beiden Vollgeschosse im Bereich der geneigten Dachflächen liegen. Die absolute Traufhöhe ab Geländeoberkante liegt bei ca. 9 m bis 10,5 m, die absolute Firsthöhe bei 15 m bis 16,5 m. Entlang der Bohnengasse wird diese Bebauungstypologie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 fortgeführt.

Untergeordnet werden im WA 5 entlang der Oberstraße zur Auflockerung der Dachlandschaft und zur Herausbildung besonderer städtebaulicher Akzente IV bzw. VI Vollgeschosse mit entsprechenden zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Auch hier sind die Festsetzungen so getroffen, dass die oberen beiden Geschosse im Bereich der geneigten Dachflächen liegen werden.

Im WA 5 wird an den Richtung Süden ausgerichteten Gebäudeseiten auf einem 2 m breiten Streifen eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt (Gebäudehöhe: ca. 9 m bis 10,5 m). Die so entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen im Bereich der ruhigen Innenhöfe ausgebildet werden.

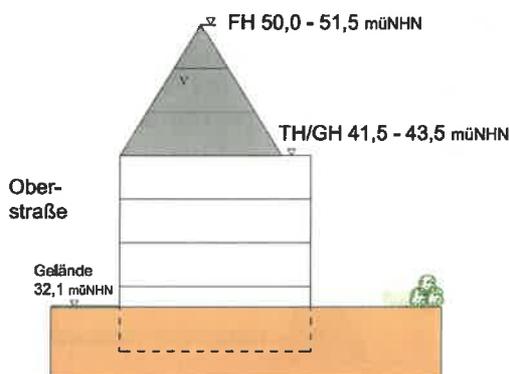


Abbildung 10: Schemaskizze – Schnitt Bebauung Oberstraße – WA 5 (ohne Maßstab)

### WA 3 entlang der Durchwegung 1

Im WA 3 entlang der Durchwegung 1 werden in Anlehnung an die geplante Flachdachbebauung an der Gutenbergstraße und im Poststraßenquartier (mit Ausnahme des Mercatorensambles) Gebäudehöhen zwischen 12 m bis 13,5 m über zukünftigem Gelände bei vier zulässigen Vollgeschossen und zwischen 9 m bis 10,5 m über zukünftigem Gelände bei drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten eine Reduzierung der Gebäudehöhenentwicklung ausgehend von der Gutenbergstraße ins Quartiersinnere.

### MU 1

Das MU 1 umfasst u. a. die angestrebten Wiederaufbauten des Mercatorhauses und des Ott-Vogel-Hauses. Für die Baukörper werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Die getroffenen Höhenfestsetzungen orientieren sich an historischen Überlieferungen. Ziel ist es, einen möglichst original getreuen Aufbau der historischen Baukörper vorzubereiten. Im Rahmen der architektonischen Planung sollen hierzu weitere Erkenntnisse einfließen können, um die Baukörper zu entwickeln, so dass durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen ein Spielraum nach unten offen bleibt.

Direkt angrenzend an den geplanten Wiederaufbau des Ott-Vogel-Hauses wird zur Umsetzung eine Verbindungsbaukörper / Zwischenbaukörper ein Vollgeschoss mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhen von 37,5 m über NHN festgesetzt. Die getroffene Festsetzung ermöglicht, dass das die Traufe des Ott-Vogel-Haus mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 47 m über NHN höher sein kann als der angrenzende Verbindungsbaukörper, so dass dieser im städtebaulichen Gesamtbild zurücktritt. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen einen angemessenen und flexiblen Übergang zur geplanten Bebauung an der Poststraße mit vier zulässigen Vollgeschossen.

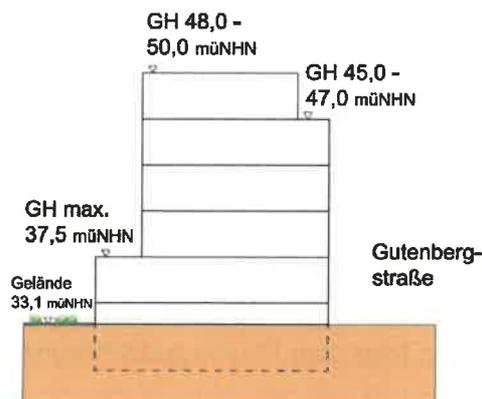
Entlang der Durchwegung 1 werden drei bzw. im südlichen Bereich vier zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Ziel ist, dass hier entstehende neue Baukörper den angestrebten Wiederaufbau des Mercatorensambles optisch nicht dominieren, sondern sich harmonisch anfügen und einen sanften Übergang zum Oberstraßenquartier 1 bzw. Gutenbergstraßenquartier 1 bilden.

### MU 2 und MU 3

Die Bebauung entlang der Gutenbergstraße sowie der westliche Abschluss des MU 2-Gebietes an der Poststraße sollen als klare Gebäudekanten ausgebildet werden. Hier werden zwei durchlaufende Gebäuderiegel mit einer maximal fünfgeschossigen Bauweise (absolute Gebäudehöhe: ca. 15 m bis 16,5 m) festgesetzt, wobei die Festsetzungen – wie im WA 2 – sicherstellen, dass das oberste Geschoss um mindestens 3 m gegenüber der Gebäudefront an der Gutenbergstraße und der Poststraße zurückversetzt angeordnet wird. Auf diese Weise wird die Wirkung der baulichen Höhe auf die angrenzenden öffentlichen Räume reduziert.

Im MU 2 wird im rückwärtigen Grundstücksbereich eine eingeschossige überbaubare Grundstücksfläche mit einem zulässigen Vollgeschoss und einer ermöglichten absoluten Gebäudehöhe von rd. 4,5 m festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, hier möglichst flexibel Nutzungen anzuordnen, die die entstehenden Hof- und Platzflächen rund um das Mercatorensamble bespielen und für die Öffentlichkeit erlebbar machen.

Um den Nutzungsansprüchen von z. B. Gewerbebetrieben gerecht zu werden, wird entlang der Gutenbergstraße im MU 3 für die Erdgeschossesebene eine etwas tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird daher auf einer Breite von 2 m die Errichtung einer eingeschossigen Bebauung (absolute Gebäudehöhe: ca. 3,5 m) ermöglicht.



**Abbildung 11: Schemaskizze – Schnitt Bebauung Gutenbergstraße – westliches MU 3 (ohne Maßstab)**

Im Bereich Gutenbergstraße/ Rabbiner-Neumark-Weg soll, dem städtebaulichen Konzept folgend, ein Hochpunkt entstehen. Ziel ist es, am angrenzenden großzügigen Kreuzungspunkt Gutenbergstraße / Kühlenwall / Köhnenstraße einen städtebaulichen Akzent zu setzen und damit zum einen den Raum zu fassen und zum anderen einen baulichen Auftakt ins Mercatorviertel zu schaffen. Um eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der Ausbildung dieses Gebäudes zu ermöglichen, werden für die Geschossigkeit ein Spielraum von sieben bis acht Vollgeschossen und entsprechende Gebäudehöhen (absolute Gebäudehöhe: ca. 21 bis 27 m) festgesetzt.

#### Zulässige Überschreitungen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass im WA 2 sowie im MU 1 und MU 3 für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden eine Überschreitung der jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,5 m durch technische Anlagen und Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenanlagen und Lüftungsanlagen auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig ist. Diese Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Gebäude mit Flachdach und trägt dazu bei, den Ansprüchen der modernen Gebäudetechnik gerecht zu werden. Ziel ist, Bauherren einen angemessenen Spielraum zu ermöglichen.

Im MU 2 wird hierüber hinaus eine Überschreitung durch technische Anlagen und Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenanlagen und Lüftungsanlagen um bis zu 2,5 m auf maximal 40 % der jeweiligen Dachfläche zugelassen.

Zudem darf im MU 2 die maximale Gebäudehöhe (GH) um 2 m durch eine optische Fortführung der Fassaden durch Verblendungen überschritten werden, sofern dies der Abdeckung und/oder dem Sichtschutz technischer Anlagen und Aufbauten dient und nicht als Nutzfläche zur Verfügung steht. Die hier etwas weiter gefassten Festsetzungen begründen sich auf den im Poststraßenquartier angestrebten urbanen Charakter, der sich auch in der Möglichkeit einer flexiblen und zukunftsgerechten Gebäudegestaltung widerspiegeln soll. Die Festsetzungen stehen im Einklang mit den in diesem Quartier ebenfalls etwas tieferen überbaubaren Grundstücksflächen und hohe Dichtewerten (GRZ von 1,0).

Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen sind die die Vorgaben zur Begrünung von Dachfläche (s. Kapitel 5.12) sowie gestalterischen Vorgaben zur Anordnung technischer Anlagen (s. Kapitel 5.13) zu beachten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2, WA 5 sowie die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 wird für Gebäude und Gebäudeteile mit Flachdach festgesetzt, dass die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe durch Umwehungen und Geländer um bis zu 1 m überschritten werden darf. Hierdurch soll die Ausbildung von Dachterrassen ermöglicht werden.

#### **5.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es wird für alle Baugebiete eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In Kombination mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Kapitel 5.5) wird hierdurch eine konsequente Blockrandbebauung sichergestellt. Dies entspricht der üblichen Bauweise in der näheren Umgebung und ermöglicht die Entstehung von rückwärtigen verkehrslärmabgewandten ruhigen Innenhöfen. Ziel ist die Umsetzung eines urbanen Stadt- und Wohnquartiers mit rückwärtigen ruhigen Freibereichen. Die Umsetzung der angestrebten Blockrandbebauung folgt dem Planungsziel historische Strukturen wieder sichtbar und erlebbar zu machen.

#### **5.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Dazu werden in der Planzeichnung A Baulinien und Baugrenzen oberhalb der Geländeoberfläche (oberirdische überbaubaren Grundstücksflächen) festgesetzt. In der Planzeichnung B werden Baugrenzen für Tiefgaragen und Kellergeschosse unterhalb der Geländeoberfläche (unterirdische überbaubare Grundstücksflächen) festgesetzt.

Bei der Bestimmung, ob es sich um Tiefgaragen oder Kellergeschosse handelt wird auf die Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SBauVO) und die Landesbauordnung NRW (BauO NRW) zurückgegriffen:

Gemäß Sonderbauverordnung sind oberirdische Garagen solche, deren Fußböden im Mittel nicht mehr als 1,30 m unter der Geländeoberfläche liegen. Im Umkehrschluss

handelt es sich im Übrigen um unterirdische Garagen und damit um Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche.

Gemäß Landesbauordnung NRW sind oberirdische Geschosse solche, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

Die Festsetzungssystematik zwischen oberirdischen und unterirdischen Baugrenzen zu unterscheiden, wird vor dem Hintergrund der besonderen Belange des Bodendenkmalschutzes gewählt. So kann sichergestellt werden, dass die planerischen Zielsetzungen planungsrechtlich differenziert vorbereitet werden.

#### Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) – oberirdisch

Städtebauliche Zielsetzung ist es, entlang der übergeordneten öffentlichen Erschließungsflächen (Gutenbergstraße, Poststraße, Oberstraße sowie Rabbiner-Neumark-Weg) klare Raumkanten entstehen zu lassen und teilweise bewusst ein Verspringen der Baukörper zu erwirken, um an historische Strukturen, Parzellen und Grundstücke zu erinnern. Dieser Zielsetzung folgend werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nahezu vollständig Baulinien festgesetzt. Ausgenommen hiervor sind die umliegend zum Mercatorensensemble angrenzenden Bereiche im Poststraßenquartier.

Im zentralen Bereich des Plangebietes am Platzraum (WA 1) wird durch die Festsetzung von (verspringenden) Baulinien auf die Umsetzung einer kleinteiligen Gliederung des äußeren Erscheinungsbildes der hier zu errichtenden Gebäude hingewirkt.

Ebenso werden die künftigen Außenmauern des Mercatorenssembles überwiegend mit Baulinien (untergeordnet mit Baugrenzen) festgesetzt, um einen originalgetreuen Wiederaufbau dieser Gebäude planungsrechtlich vorzubereiten.

Entlang der Oberstraße orientieren sich die festgesetzten Baulinien für den Hochbau an der archäologischen Befundlage. Die festgesetzten Baulinien befinden sich rund 1 m vor den archäologischen Bodenfunden. Es wird festgesetzt, dass Gebäude und Gebäudeteile im WA 4 bis WA 6 entlang der Oberstraße und des Rabbiner-Neumark-Weges um rund 1 m von den festgesetzten Baulinien zurücktreten dürfen, sofern dies archäologischen Schutzziele des Bodendenkmals Nr. 53b dient. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass an dieser Stelle eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der Platzierung der Gebäudefronten eingeräumt werden soll, um einen sachgerechten Umgang mit den archäologischen Befunden zu ermöglichen. Die Gebäudefundamente und/oder Gründungen sollen in diesem Bereich – in Absprache mit dem Denkmalamt – entweder vor oder ggf. auch auf die archäologischen Befunde gesetzt werden können. Auch unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzung kann die städtebauliche Zielsetzung einer straßenbegleitenden Bebauung erreicht werden. Ein möglicherweise sich ergebendes Vor- und Zurücktreten von Gebäudefronten fügt sich harmonisch in den angestrebten städtebaulichen Charakter an diesen Standorten im Plangebiet ein.

Entlang des Rabbiner-Neumark-Weges wurde bei der Festsetzung der Baulinien berücksichtigt, dass zur Gewährleistung einer erforderlichen Andienung der entstehenden Gebäude durch die Feuerwehr teilweise ein Abstand von mindestens 8,5 m gegenüber der östlich verlaufenden historischen Stadtmauer eingehalten wird. Dieser Abstand ist nicht durchgehend, jedoch in angemessenen Abständen erforderlich, um notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr vorsehen zu können. Die Baulinien sind im Norden so angeordnet, dass sie vor den archäologischen Befunden liegt und Fundamente zukünftiger Gebäude somit außerhalb der archäologischen Befunde errichtet werden können. Im südlichen Bereich des WA 4 nimmt die festgesetzte Baulinie entlang des Rabbiner-Neumark-Weges keine Rücksicht auf die archäologische Befundlage, sondern überplant diese zugunsten angemessener Feuerwehraufstellflächen und planungsrechtlich möglicher Tiefgaragen- und Kellerbereiche (siehe hierzu Kapitel 5.5 Baugrenzen). Eine alternative Andienung durch die Feuerwehr über den rückwärtigen Innenhof kommt aus städtebaulichen Gründen

nicht in Frage. Die Blockinnenbereiche sollen zukünftigen Bewohnern der Erholung dienen und möglichst umfassend begrünt werden. Die Begrünung ist insbesondere vor dem Hintergrund der bioklimatischen Bedingungen in diesem Stadtquartier erforderlich und leistet einen positiven Beitrag zum Mikroklima.

#### Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) – oberirdisch

In den rückwärtigen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Im Poststraßenquartier wird auf diese Weise eine maximale Gebäudetiefe von i.d.R. von 17 m ermöglicht. Ziel ist hier die Umsetzung eines urbanen Quartiers mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten durch großzügige überbaubare Grundstücksflächen zu stärken. Im Bereich des Mercatorensambles und den südlich angrenzenden Urbanen Gebieten sollen nach Möglichkeit Nutzungen entstehen, die die rückwärtigen öffentlichen Flächen beleben und das Mercatorensamble umspielen.

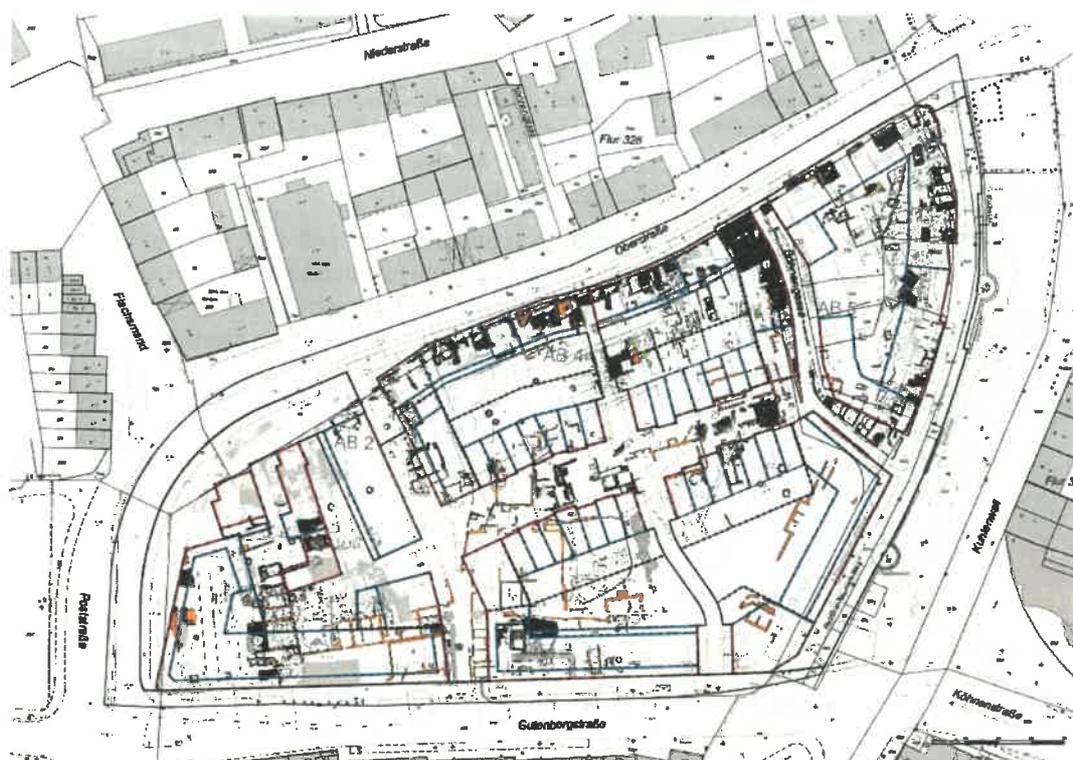
Entlang der Gutenbergstraße werden Gebäudetiefen von 13 m und in den Allgemeinen Wohngebieten von i.d.R. 12,5 m bis 13 m ermöglicht. Die gewählten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den üblicherweise im Geschosswohnungsbau auftretenden Bautiefen. Bauherren wird nur ein geringer Spielraum eingeräumt, um im Umkehrschluss sicherzustellen, dass die rückwärtigen Innenhöfe in einer der innerstädtischen Lage entsprechenden angemessenen Größe realisiert werden.

Eine Ausnahme von den genannten Bautiefen stellen die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gutenbergstraße im westlichen MU 3 dar. Hier wird für die Erdgeschossenebene eine maximale Tiefe von 15 m ermöglicht. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe) und bietet Bauherren einen angemessenen Spielraum zur Umsetzung marktgerechter Konzepte.

Um eine dem Standort angemessene Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Baukörper und den Übergang in die angrenzenden Freibereiche zu gewähren wird festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten und den Allgemeinen Wohngebieten die festgesetzten oberirdischen Baugrenzen durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen um bis zu 3 m, sowie im WA 2 bis WA 5 und im MU 1 und MU 3 durch Balkone um bis zu 2 m überschritten werden können.

Eine Überbauung/ ein Überkragen der öffentlichen Verkehrsflächen durch Balkone ist unzulässig. Hintergrund der Festsetzung ist es, eine Beeinträchtigung und damit die Sicherheit und Ordnung im Bereich der öffentlichen Flächen, z.B. durch herunterfallende Gegenstände bestmöglichst zu vermeiden.

Im MU 2 ist eine Überschreitung der mit V zulässigen Vollgeschossen festgesetzten oberirdischen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Gutenbergstraße und der Poststraße auf bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenlänge um maximal jeweils 3 m zulässig. Die Festsetzung soll in der Umsetzung des urbanen Gebietes Bauherren einen Spielraum zur Umsetzung ihres obersten Geschosses bieten, gleichzeitig aber das Bestreben eines optisch zurücktretenden fünften Geschosses sicherstellen.



**Abbildung 12: Archäologische Befundlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1146 mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen (oberirdisch)**

**Quelle: Archäologische Sachverhaltsermittlung NI 2012/087, ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund – Sanierung mbH, Köln, Mai 2019, eigene Darstellung**

#### Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) – unterirdisch

Im Bebauungsplan werden zur Umsetzung von Tiefgaragen und Kellern unterirdische Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abstimmung auf die und unter Berücksichtigung der archäologischen Befunde. Dabei wird das Ziel verfolgt, im Bereich des Poststraßenquartiers sowie entlang der Oberstraße und im Norden des Rabbiner-Neumark-Weges wesentliche archäologische Befunde zu erhalten. Auch werden das Vogel-Erbe und der Keppelhof im Bereich des Platzraumes überwiegend erhalten. Gleichzeitig wird jedoch vor dem Hintergrund der erforderlichen Tiefgaragen-Umsetzung (s. Kapitel 5.7 Tiefgaragen) zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein Teil des Bodendenkmals als bauvorbereitende Maßnahme wissenschaftlich erforscht und anschließend überplant (s. Kapitel 4.5, Archäologie).

Im Poststraßenquartier erfolgt ein Zurücktreten der Baugrenzen im Umfeld des Mercatorensambles, um die hier vorgefundenen wertvollen Befunde zu erhalten. Weitergehend sind jedoch deutliche Eingriffe in die archäologischen Bodenfunde erforderlich, um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu ermöglichen.

Im Oberstraßenquartier ist die Baugrenze der Tiefgarage so festgesetzt, dass die Tiefgarage südlich der bedeutenden Befunde anzuordnen ist. Im Gutenbergquartier tritt die Baugrenze vor den wesentlichen Befunden des Vogel-Erbes, des Keppelhofes sowie einer im Nordosten des Gutenbergquartier 2 an der Bohnengasse bestehenden Krankenhausmauer zurück. Weitergehende Befunde werden überplant.

Im Stadtmauerquartier wurde die Baugrenze der Tiefgarage entlang der Oberstraße in der Art festgelegt, dass die Tiefgarage südlichen der bedeutenden Befunde anzuordnen ist. Entlang des Rabbiner-Neumark-Weges können die archäologischen Befunde aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfes für Tiefgaragen nur im nördlichen Bereich

erhalten werden. Auch im Süden des Stadtmauerquartiers wird in archäologische Befunde entlang der geplanten öffentlichen Wegeverbindung (Bohngengasse) eingegriffen. Aufgrund des städtebaulich gewünschten Aufgreifens der historischen Fluchten ergibt sich eine herausfordernde Abgrenzung für dieses Quartier. Aufgrund der Abgrenzung des Quartiers und der umfassenden Befundlage ist teilweise eine Überplanung der Befunde erforderlich.

In nachgelagerten Genehmigungsverfahren soll eine Überschreiten der Baugrenzen für Nebenräume und Abgänge der geplanten Wohnhäuser in die Tiefgarage möglich sein, wenn die archäologischen Befunde berücksichtigt werden und die bauliche Umsetzung in Einklang mit dem archäologischen Schutzziele steht. Damit soll auch einhergehen, dass die archäologischen Befunde – wenn dies im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren mit dem Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG untermauert wurde – als nutzbare Kellerräume zur Verfügung stehen. Die Nutzung der historischen Kellerräume ist planerisches Ziel im Zuge der Errichtung von Wohnbebauung im Mercatorviertel. Die historischen Keller sollen nutzbar und erlebbar (z.B. Sichtglas in Wand) gemacht werden. Die festgesetzten unterirdischen Baugrenzen (s. Planzeichnung B) dürfen in Vereinbarkeit mit den archäologischen Schutzziele daher ausnahmsweise durch Fundamentstützen, Treppenräume (inkl. Aufzug) und Technikräume sowie Ihre Zuwegungen überschritten werden. Einzelne Treppenräume dürfen dabei eine Fläche von 18 m<sup>2</sup>, einzelne Technikräume eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die festgesetzten maximalen Flächengrößen für die zulässigen Nutzungen sind so gewählt, dass die entsprechenden Nutzungen in einer üblicherweise erforderlichen Raumgröße umgesetzt werden können. Die Beschränkung erfolgt vor dem Hintergrund der zu schützenden archäologischen Befunde. Mit der getroffenen Festsetzung wird nicht die in Summe ermöglichte Anzahl an Treppenräumen und Technikräumen geregelt, da die erforderliche Anzahl von der späteren Vorhabenplanung und Grundstückseinteilung abhängig ist. Die Festsetzung zielt im Sinne einer Ausnahmeregelung darauf ab, dass für die spätere architektonische Planung erforderliche Belange in Abstimmung mit dem vorhandenen Bodendenkmal umgesetzt werden können. Ein angemessener Umgang mit der Bodendenkmalssubstanz kann im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zudem, vorausgesetzt der Zustimmung im Rahmen des nachgelagerten Genehmigung nach § 9 DSchG NW, ausnahmsweise durch die Errichtung von Kellerräumen innerhalb der historischen Mauern des Bodendenkmals Nr. 53b und 21b zulässig. Ziel der Festsetzung ist, Kellerräume zu ermöglichen, sofern auf die historischen Grundrisse Rücksicht genommen wird. So können die neuen Gebäude auf den historischen Spuren aufbauen und diese (eingeschränkt) im Sinne des städtebaulichen Konzeptes erlebbar gemacht werden. Architekten wird zudem eine geringfügige Flexibilität im Zuge der Umsetzung der (unterirdischen) Gebäudeplanung geboten, bei gleichzeitiger Berücksichtigung archäologischer Belange (Erhalt des Bodendenkmals). Eine numerische Begrenzung der Größe der zulässigen Kellerräume erfolgt im Rahmen der textlichen Festsetzungen nicht. Die zulässige Größe ist bereits durch die Ausdehnung der historischen Kellerräume eindeutig definiert, da sich neue Kellerräume innerhalb der historischen Mauern befinden müssen.



**Abbildung 13: Archäologische Befundlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1146 mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen (unterirdisch)**

**Quelle: Archäologische Sachverhaltsermittlung NI 2012/0087 (Kampagne 2015/2017). Bericht ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund -Sanierung mbH, Julia Völz M.A., Köln, Mai 2019, eigene Darstellung**

## **5.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Der Bebauungsplan bereitet zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in einigen Bereichen die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen planungsrechtlich vor. Für bestimmte in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereiche werden hierzu vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die festgesetzten abweichenden Tiefen der Abstandsflächen gelten auch für im Sinne des § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß von der Baulinie vor- oder zurücktretende Gebäudeteile sowie für zurücktretende Balkone, Umwehrungen und Geländer.

Durch diese Festsetzungen wird ermöglicht, dass auf die archäologisch und städtebaulich begründeten festgesetzten Baulinien mit den jeweils festgesetzten Maximalhöhen gebaut werden kann. Ziel ist es, durch eine Verengung von Straßenzügen in einzelnen Bereichen an historische Parzellen und Grundstücksstrukturen zu erinnern oder wie zum Beispiel im Falle der Bohnengasse diese aufzunehmen und somit in weiten Teilen die archäologischen Befunde in das Konzept zu integrieren. Damit kann den städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Quartier Rechnung getragen werden.

Betroffen sind die Zugangsbereiche in das Plangebiet von der Oberstraße, der östliche Zugangsbereich von der Gutenbergstraße sowie mehrere Abschnitte der Bebauung entlang der Bohnengasse.

In den Bereichen, in denen abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt sind, ist (wie im gesamten Plangebiet) geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise bezieht sich ausdrücklich nur

auf den seitlichen Grenzabstand. Die festgesetzten abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsfläche beziehen sich demgegenüber auf die Abstandsfläche zur Verkehrsfläche. Nach § 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauO NW (2018) ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss (die Fallgestaltung nach § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauO NW ist im vorliegenden Fall an der straßenseitigen Abstandsfläche nicht einschlägig). Nach der derzeitigen Grundstückssituation ist – mit Ausnahme eines geringen Teils im nordöstlichen Bereich der Bohnengasse – die Baulinie / Straßenbegrenzungslinie mit der Grundstücksgrenze nicht identisch. Zudem wird in der Kommentarliteratur die Ansicht vertreten, dass es für die Frage, ob nach bauplanungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden müsse, allein auf die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ankomme, nicht jedoch (insoweit abweichend von der Begründung zur Bauordnung NW 2018) auf die Festsetzung einer Baulinie.

Um die städtebaulich gewollte, historische Vorbilder aufgreifende Gestaltung des Straßenraums einschließlich der angrenzenden Fassaden auch unabhängig von einer Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet zu gewährleisten, ist in den Bereichen, in denen die Abstandsflächen der BauO NW nicht eingehalten werden können, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein abweichendes Maß der Tiefe der straßenseitigen Abstandsfläche festgesetzt worden, das die vorgesehenen Gebäudehöhen auf der festgesetzten Baulinie ermöglicht.

Da die landesrechtlichen Abstandsvorschriften Vorsorge dafür tragen, dass sich Beeinträchtigungen im Rahmen dessen halten, was sozial verträglich und dem durch mögliche Baumaßnahmen mittelbar betroffenen Nachbarn zumutbar ist, ist zunächst davon auszugehen, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude gewährleistet werden kann. Da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen mit Umsetzung der Planung vorliegend teilweise unterschritten werden, wurde im Bebauungsplanverfahren untersucht, inwieweit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung dennoch gewährleistet werden können.

Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurde hierzu die Besonnungsdauer der Fassaden auf Grundlage der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ untersucht.

Im Bereich der westlichen Zuwegung von der Oberstraße wird sich eine geringe Besonnungsdauer der West- und in den unteren Geschossen auch der Ostfassaden ergeben. Diese ist jedoch im Bereich der festgesetzten zulässigen Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht geringer als an den südlich gelegenen Fassaden. Des Weiteren ist festzustellen, dass die Ostfassaden des im MU 1 an der Durchwegung 1 gelegenen Baukörpers lediglich in den unteren Geschossen einer Besonnung im Sinne der DIN 5034-1 teilweise nicht genügen.

Im Bereich der zentralen Zuwegung von der Oberstraße zur Gutenbergstraße (Durchwegung 2) sind überwiegend die Fassaden der unteren Geschosse von einer deutlichen Verschattung betroffen. Es ist festzustellen, dass jedoch insbesondere die hier betroffenen Gebäude durch die Öffnung der Innenhöfe eine im Vergleich zu den umliegenden Baukörpern erhöhte Besonnung der Südfassaden aufweisen.

Im Süden der Durchwegung 2 wird im Zugangsbereich der Gutenbergstraße eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen vorbereitet. Auf der Westseite ist hiervon der geplante sieben- bis achtgeschossige Hochpunkt betroffen. Aufgrund der Anordnung am weitläufigen Kreuzungspunkt Gutenbergstraße Kuhlenwall und auf der Ostseite der Wegeverbindung wird sich eine unverhältnismäßige Verschattung angrenzender Baukörper nicht einstellen. Betroffen ist lediglich geringfügig die Ostfassade des westlich angrenzenden Baukörpers. Dieser kann jedoch aufgrund seiner Lage an der Gutenbergstraße von Süden ausreichend besont werden. Eine

ausreichende Besonnung des Hochpunktes selber kann durch seine Anordnung an den südlichen angrenzenden großzügigen Knotenpunkt Gutenbergstraße/ Kuhlenwall gewährleistet werden.

Im Bereich der Bohnengasse wird eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nahezu im gesamten Straßenzug vorbereitet. Im Ergebnis der Verschattungsstudie ist festzustellen, dass sowohl die Ostfassaden als auch die unteren Geschosse der Westfassaden von einer Beeinträchtigung der Besonnungsdauer betroffen sind. Bei der Beurteilung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Westfassaden der Gebäude des Oberstraßen- und Gutenbergquartiers teilweise besonnt werden und somit einer geschickte Grundrissausrichtung unterstützend bei der Belichtung der Wohnräume wirkt.

Eine der innerstädtischen Lage entsprechende angemessene Belichtung kann unter Berücksichtigung der im Umweltbericht dargelegten Minderungsmaßnahmen wie z.B. Grundrissoptimierung, Optimierung der Anordnung und der Größe der Fenster, die Umsetzung einer Verglasung mit hohem Lichttransmissionsgrad und die Optimierung der natürlichen Belichtung (z.B. Raumaufhellung) erreicht werden. So können Nutzungskonzepte umgesetzt werden, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen. So sind zum Beispiel insbesondere im baulich verdichteten Poststraßenquartier überwiegend urbane und damit weniger sensible Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen etc.) angestrebt.

Die Planung sieht eine der Lage angepasste verdichtete Bebauung im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vor. Ziel ist im hohen Maße einer Berücksichtigung historischer Strukturen Rechnung zu tragen. Die Potenziale des Standortes, wie zum Beispiel die mit der innerstädtischen Lage einhergehende hervorragende ÖPNV-Anbindung und Versorgungssituation, sollen bestmöglichst und durch eine Vielzahl von zukünftigen Bewohnern und Nutzern genutzt werden. Das Verschattungsbild entspricht nach Umsetzung der Planung insgesamt einer typischen Besonnungssituation in dieser innerstädtischen Lage. Das sich mit Umsetzung der Planung ergebende Verschattungsbild ist nach Abwägung der Belange auch unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vertretbar und zumutbar.

Mit Umsetzung der Planung wird sich die Durchlüftung der zurzeit brachliegende Fläche verändern. Die getroffenen Festsetzungen zur Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen führen jedoch nicht zur Entstehung von Straßenfluchten, die die Durchlüftungsfunktionen im lokalen Stadtraum unverhältnismäßig einschränken würden. Eine positive Beeinflussung des Lokalklimas ergibt sich durch die breiten Straßen Gutenbergstraße, Poststraße, Oberstraße und Kuhlenwall. Diese tragen zu einer angemessenen Durchlüftung des Plangebietes bei. Die betroffenen Bereiche sind zudem von geringer Bedeutung für die Durchlüftung.

Durch architektonische und technische Maßnahmen kann auf weitere sich aus der dichten Bebauung heraus ergebende besondere Anforderungen wie z.B. Brandschutz eingegangen werden. Grundsätzlich bietet der Bebauungsplanentwurf die Möglichkeit die Gebäudeplanung so umzusetzen, dass eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben ist und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

#### **5.7 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Dem städtebaulichen Ziel folgend, sollen die vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung für Wohnungsbau und ergänzende urbane Nutzungen sowie dazugehörige Freibereiche entwickelt werden. Auf dem Areal sollen eine hochwertige Architektur und eine hohe Nutzungsdichte entstehen

und so die besondere Lagegunst des Standortes zwischen Innenstadt und Innenhafen als Chance aufgegriffen und optimal genutzt werden. Die sich um die Bebauung ergebenden Freiräume sollen Bewohnern und Besuchern zur Erholung und als Begegnungsräume zur Verfügung stehen. Ziel ist eine qualitätsvolle Entwicklung der privaten und öffentlichen Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Es ist als unverzichtbare Grundbedingung der Planung erforderlich, den durch die Planung hervorgerufenen Parkbedarf im Mercatorviertel selber umzusetzen. Dies begründet sich darauf, dass eine Verlagerung von Parkbedarfen aus dem neuen Quartier Mercatorviertel in den öffentlichen Raum zu einer Belegung insbesondere des auf dem Burgplatz vorhandenen öffentlichen Parkplatzes führen würde. Ziel ist jedoch dafür Sorge zu tragen, dass die bestehenden innerstädtischen Parkplätze nicht durch neue Bewohner des Quartiers beansprucht werden, sondern auch zukunftsgerichtet Nutzern der angrenzenden Innenstadt zur Verfügung stehen.

Es besteht nach aktuellem Sachstand auch keine Möglichkeit, in zumutbarer und zulässiger Nähe zum Bebauungsplangebiet Stellplätze für das Mercatorviertel zu schaffen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen daher, vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen und zur Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Gesamtbildes in Tiefgaragen im Geltungsbereich des Bebauungsplans untergebracht werden. Ziel ist es, durch die Anordnung von Stellplätzen in Tiefgaragen die oberirdischen Flächen mit einer hohen Nutzungsdichte und mit qualitätsvollen Freiräumen zu entwickeln. Beeinträchtigungen und Störwirkungen insbesondere durch Schalleinwirkungen von parkenden Autos (Motorengeräusche, TÜrenscllagen etc.) sollen vermieden werden.

Oberirdische Stellplätze, Garagen inklusive Garagengeschosse und Carports sind daher in allen Baugebieten grundsätzlich unzulässig. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Vorplatz Mercatorenssemble / Anlieferung ist die Errichtung von z.B. Stellplätzen und Taxivorfahrten zulässig. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, ggf. oberirdische Stellplätze und einen barrierefreien Zugang für Menschen mit körperlicher Behinderung im Nahbereich des wiederaufgebauten Mercatorenssemble zu ermöglichen. Durch die Zulässigkeit von Taxivorfahrten wird die Möglichkeit geschaffen, auf zukünftige Bedarfe flexibel zu reagieren.

Im Bebauungsplan werden in der Planzeichnung B die unterirdischen überbaubaren Grundstücksflächen u.a. anderem für Tiefgaragen festgesetzt. Dabei sind die überbaubaren Grundstücksflächen so angelegt, dass wichtige archäologische Befunde im Bereich des Poststraßenquartiers, entlang der Oberstraße und des Rabbiner-Neumark-Weges sowie das Vogelserbe und der Keppelhof im Bereich des Platzraumes erhalten werden (s. Kapitel 5.5, überbaubare Grundstücksflächen). Die erforderlichen Tiefgaragen sowie Kellerräume werden sich unter Berücksichtigung der archäologischen Befunde nahezu unter den gesamten Baugebieten erstrecken. Untergeordnet sind Tiefgaragen auch unter öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Poststraßenquartier ist dies erforderlich, um ausreichend Stellplätze umsetzen zu können. Im Bereich der Durchwegung 2 zwischen Oberstraßenquartier 1 und 2 wird hierdurch die Umsetzung einer großen Tiefgarage ermöglicht und somit ein zusätzliches Durchstoßen der Baudenkmäler an der Oberstraße durch eine zweite Zufahrt vermieden. So können die dichten archäologischen Befunde von Mauerresten und Kellern an der Oberstraße geschützt werden. Im Weiteren dienen die untergeordnet zulässigen Tiefgaragenflächen unterhalb von öffentlichen Verkehrsflächen der Abrundung von Tiefgaragen zur Umsetzung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen ist mit einem Stellplatzbedarf von rund 500 Stellplätzen zu rechnen (siehe Tabelle in Kapitel 4.5.3). Zur Deckung des Stellplatzbedarfes sind dabei aufgrund der Begrenzung der unterirdischen überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz archäologischer Befunde die Anlage von Doppelparkern und der Einsatz von automatischen ParksysteMen zu berücksichtigen. Unter

Berücksichtigung entsprechender Systeme ist die Umsetzung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen innerhalb der festgesetzten unterirdischen überbaubaren Grundstücksflächen im Zuge einer geschickten aber auch herausfordernden Gebäudeplanung möglich.

Um die Errichtung von Tiefgaragenein- und ausfahrten zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese unter Berücksichtigung der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche innerhalb der festgesetzten oberirdischen und unterirdischen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zudem ist innerhalb der in der Planzeichnung A mit der Kennzeichnung Tg festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich die Errichtung von Garagen(-teilen) als Teil einer Tiefgarage bzw. die Tiefgaragenein- und ausfahrt (inklusive Einhausung) mit einer maximalen Höhen 37,5 m zulässig. Grundsätzlich soll der rückwärtige Grundstücksbereich möglichst von baulichen Nutzungen freigehalten werden. Allerdings ist hier im Sinne einer möglichst optimierten Tiefgaragenausbildung unter Berücksichtigung der archäologischen Befunde die Errichtung einer Tiefgaragenrampe ausgehend von der Gutenbergstraße erforderlich.

Die Zufahrten zu allen Tiefgaragen sind zeichnerisch festgelegt. Diese Festlegung resultiert aus der Berücksichtigung archäologischer Befunde, verkehrlicher Erfordernisse und städtebaulicher Überlegungen möglichst wenig Verkehr in den Innenbereichen des Quartiers zuzulassen.

#### **5.8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)**

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen mit definierten Bereichen für die Errichtung von Nebenanlagen (Na). Diese sind so angeordnet, dass erforderliche Nebenanlagen im Bereich der privaten Freiflächen im Übergang zwischen öffentlichem Raum und privater Grünfläche entstehen. Ziel ist es insbesondere die Blockinnenhöfe von baulichen Anlagen freizuhalten, um die entstehenden Freiräume möglichst offen und begrünt zu gestalten. Die Freiflächen können somit vornehmlich den zukünftigen Bewohnern und Nutzern der Erholung dienen. Spielflächen und offene (d.h. nicht eingehauste und nicht überdachte) Fahrradstellplätze sind hierzu und zur Unterstützung der Nutzung des Radverkehrs in allen Baugebieten allgemein zulässig.

Die Errichtung genehmigungsfreier Gebäude gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW (z. B. Gartenhäuser) ist grundsätzlich unzulässig. Sonstige Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich in den hierfür gekennzeichneten Bereichen entlang der öffentlichen Wegeverbindungen an den offenen Seiten der Baublöcke zulässig. Hier können zum Beispiel auch Unterflurcontainer und Elektroladestationen für Fahrräder errichtet werden.

#### **5.9 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Gutenbergstraße, die Poststraße sowie die Oberstraße bilden die äußere Erschließung des Plangebietes und werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Gemäß der Zielsetzung das Mercatorviertel als „autofreies“ Quartier zu entwickeln, werden die inneren Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Auch der Rabbiner-Neumark-Weg als Teil einer zentralen Wegeverbindung zwischen Innenstadt und Innenhafen wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Den Gebäuden des geplanten Wiederaufbaus des Mercatorensambles im MU 1 soll vorgelagert ein öffentlicher Platz mit Aufenthaltsqualität errichtet werden. Diese Flächen werden planungsrechtlich mit der Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Vorplatz Mercatorensamble / Anlieferung“ für den späteren Ausbau vorbereitet. Hier sind z.B. auch einzelne oberirdische öffentliche

Stellplätze im Straßenraum sowie Taxivorfahrten zulässig. Ziel ist, die Entstehung eines Urbanen Quartiers durch möglichst flexible Nutzungsmöglichkeiten zu unterstützen.

Im Bereich des Poststraßenquartiers werden auch die rückwärtigen Innenbereiche überwiegend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Ziel ist eine öffentliche Nutzung dieser Flächen planungsrechtlich vorzubereiten, um das Mercatorensemble lebendig zu umspielen. Städtebauliche Zielsetzung ist, hier im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes den angrenzenden Nutzungen zugeordnet Außengastronomie zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Belebung des Quartiers insbesondere in den Sommermonaten zu leisten.

Insbesondere die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen nicht nur als Wegeverbindung, sondern sollen Bewohnern und Besuchern als Begegnungsraum mit hoher Qualität dienen. Es wird darauf abgezielt, dass diese Flächen einen Charakter ähnlich einer Fußgängerzone ausbilden.

Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass – sofern erforderlich - eine ausreichende Breite für die Befahrung durch Abfall- und Feuerwehrfahrzeuge sowie für erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr gegeben ist.

Im Plangebiet werden die Ein- und Ausfahrtbereiche für Tiefgaragen bestimmt. Insgesamt werden fünf Bereiche festgesetzt. Um eine Befahrung der inneren Verkehrsflächen zu vermeiden und somit ein „autofreies“ Quartier zu errichten sind die Ein- und Ausfahrtbereiche möglichst direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen der Oberstraße und der Gutenbergstraße angebunden. Im Nordwesten wird aufgrund der dichten archäologischen Befundlage an der Oberstraße die öffentliche Verkehrsfläche ein Stück in das Quartier hineingeführt, bevor hinter der Tiefgaragenein- und ausfahrt ein Übergang zur planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ erfolgt. Die Breite der Tiefgaragenein- bzw. Ausfahrt ist so gewählt, dass eine Zufahrt oberhalb der Befunde erfolgen kann und diese somit hier weitgehend erhalten werden können. Weitere südlich grenzen dann Funde in oberflächennäheren Schichten an.

Die zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche wurden insgesamt unter Berücksichtigung Ihrer Verträglichkeit mit den archäologischen Befunden und den verkehrlichen Belangen gewählt (siehe auch Kapitel 5.7).

#### Leistungsfähiger Verkehrsablauf

Im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung<sup>8</sup> wurde die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes und der relevanten Knotenpunkte anhand der dafür vorgesehenen Verfahren gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015 untersucht. Hierzu wurde das aktuelle Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten

- Schwanenstraße / Poststraße,
- Gutenbergstraße / Poststraße,
- Gutenbergstraße / Kuhlenwall / Obermauerstraße,
- Poststraße / Flachsmarkt und
- Oberstraße / Kuhlenwall

mittels Knotenstromerhebung erfasst. Im Rahmen der Prognose wurde die durch das Bauvorhaben induzierte Änderung der Verkehrsnachfrage (Planfall) berücksichtigt. Hierbei wurden aufgrund der spezifischen Zielsetzung das Poststraßenquartier als belebtes urbanes Quartier zu entwickeln, ein hohes zukünftiges Verkehrsaufkommen in

<sup>8</sup> Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Schlussbericht Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1146 – Altstadt – „Quartier Gutenbergstraße/Oberstraße“ in Duisburg“, Bochum, 08.2017

Ansatz gebracht. Dieses berücksichtigt das ermöglichte Bauvolumen und Nutzungen mit einem hohen Besucher- und Beschäftigtenverkehr. Im Ergebnis ist das bestehende Straßennetz für die Abwicklung des heutigen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen von rund 3.200 Kfz/24h zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Mehrverkehrsaufkommen von 190 Kfz/h und in der abendlichen Spitzenstunde von rund 220 Kfz/h prognostiziert. Die gutachterliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen auch nach Realisierung des Vorhabens im bestehenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Auch für die Zu- und Ausfahrten der geplanten Tiefgaragen in der Ober- und Gutenbergstraße wird eine gute Verkehrsqualität ermittelt. Auf der Gutenbergstraße wird insbesondere aufgrund der Anzahl der Linksabbieger und unter Berücksichtigung der Verkehrsstärke des Hauptstroms die Errichtung eines Aufstellbereichs für Linksabbieger an den beiden westlich geplanten Tiefgaragenzufahrten empfohlen. Die Empfehlung wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Detaillierte Aussagen können der Verkehrsuntersuchung entnommen werden.

#### **5.10 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Aufgrund der Zielsetzungen wesentliche archäologische Befunde zu erhalten und zur Umsetzung einer entsprechend angepassten Entwässerungsplanung wird das Gelände des Plangebietes mit Umsetzung der Planung angehoben. Im Bereich des entstehenden Platzraumes wird die zukünftige Geländehöhe rund 1,5 m über dem heutigen Gelände liegen. Diese Planung ermöglicht eine Anordnung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie des Straßenaufbaus oberhalb des Keppelhofs und des Vogel-Erbes. Auch im Bereich der Durchwegung 1 und der Bohnengasse soll die technische Infrastruktur möglichst oberhalb der archäologischen Befunde geführt werden.

Im Bebauungsplan werden daher im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg geplanten Straßenhöhenpunkte in Meter über NHN festgesetzt. Diese geben die geplante Höhenlage der Straße vor. Die Höhenlage zwischen den festgesetzten Höhenpunkten ist zu interpolieren.

Zur Bestimmung der im übrigen geplanten Geländehöhen ist zwischen den festgesetzten geplanten Straßenhöhen und den Bestandshöhen der umliegenden Verkehrsflächen Gutenbergstraße, Poststraße, Oberstraße und Rabbiner-Neumark-Weg zu interpolieren.

Um im Zuge der späteren Umsetzung auf unvorhergesehene technische Erfordernisse oder weitere archäologische Befunde reagieren zu können wird festgesetzt, dass von den festgesetzten Straßen- und Geländehöhen um +/- 0,3 m abgewichen werden darf. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung zudem unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten neuen Geländehöhen sind maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

#### **5.11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Das bedeutet unter anderem, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Zur Ermittlung der maßgeblichen Immissionswerte und der erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurde im Planverfahren eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC Technische Akustik<sup>9</sup> durchgeführt. Hierin wurden die im Plangebiet auftretenden Immissionen getrennt nach Verkehrs- und Gewerbelärm sowie jeweils unter Annahme einer freien Schallausbreitung ermittelt und bewertet. Im Anschluss erfolgte eine Darstellung der Schalleinwirkungen unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan begründeten Bebauung.

#### Verkehrslärm

Für die Beurteilung des im Plangebiet auftretenden Verkehrslärms sind die Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gemäß DIN 18005 maßgeblich. Hiernach liegen die maßgeblichen Orientierungswerte für Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Für die neu in die BauNVO aufgenommenen Urbanen Gebiete (MU) wurden bisher noch keine Orientierungswerte für den Schallschutz im Rahmen der DIN 18005 festgelegt. Daher werden für diese Gebietskategorie hilfsweise die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Ansatz gebracht.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung ist das Plangebiet insbesondere durch den Straßenverkehrslärm auf der Gutenbergstraße, der Poststraße und der Oberstraße vorbelastet. Hinzu kommt der Verkehrslärm ausgehend von dem öffentlichen Parkplatz am Burgplatz mit 170 Stellplätzen sowie den diversen gebührenpflichtigen Parkplätzen entlang der umliegenden Straßen.

Durch die Umsetzung der durch den Bebauungsplan begründeten Vorhaben ist weiterhin mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Für die Berechnung der künftig zu erwartenden Schallimmissionen wird daher auf die Prognosen aus der Verkehrserhebung der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH abgestellt.

Für die Bereiche unmittelbar an der Gutenbergstraße, der Oberstraße und der Poststraße liegen die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung demnach tagsüber zumeist zwischen 65 dB(A) und 71 dB(A) sowie nachts zwischen 55 dB(A) und 61 dB(A). Im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes treten Beurteilungspegel von 57 bis 61 dB(A) tags und 48 bis 52 dB(A) nachts auf.

Die jeweiligen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden demnach zur Tagzeit in allen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sowie in einem Großteil der Urbanen Gebiete, insbesondere in den Randlagen des Plangebietes überschritten. Zu den Nachtzeiten tritt ebenfalls in allen Baugebieten eine Überschreitung der Orientierungswerte auf. In den Allgemeinen Wohngebieten entlang der Oberstraße betragen die maximalen Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 13 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum. In den Urbanen Gebieten ergeben sich an der Ecke Gutenbergstraße/ Poststraße maximale Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von 11 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum.

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet eine stark verdichtete Blockrandbebauung fest. Somit werden die Innenbereiche des Mercatorviertels bei einer vollständigen Umsetzung des Vorhabens gegen die von außen einwirkenden Lärmquellen größtenteils abgeschirmt. Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ist somit nach einer Bebauung gemäß Festsetzungen ausschließlich an den Fassaden entlang der Oberstraße, der Poststraße, der Gutenbergstraße, dem Rabbiner-Neumark-Weg sowie an den Einfahrtsbereichen zugewandten Fassaden zu rechnen. Im Ergebnis sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

<sup>9</sup> TAC Technische Akustik, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1146 – Altstadt – „Quartier Gutenbergstraße / Oberstraße“ (Mercator Quartier) der Stadt Duisburg, Grevenbroich, 25.02.2019

Aufgrund der Ausgestaltung des Mercatorviertels als „autofreies“ Quartier sind innerhalb des Gebietes keine nennenswerten Immissionen durch Verkehrslärm zu erwarten.

In der Umgebung des Plangebietes ergeben sich mit Umsetzung der Planung Erhöhungen der Beurteilungspegel während der Tag und Nachtzeit von deutlich unter 3 dB(A). An der Oberstraße Nr. 5 und an der Poststraße Nr. 36 ergeben sich durch die planbedingten Mehrverkehre jedoch Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht. Somit wird hier die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht.

An der Oberstraße Nr. 5 liegen die Beurteilungspegel im Prognoseplanfall bei maximal 69,4 dB(A) tags und 60,4 dB(A) nachts. Die Überschreitung der 60 dB(A)-Schwelle zur Nachtzeit ergibt sich durch eine rechnerische Erhöhung der Beurteilungspegel um 0,3 dB(A).

An den Fassaden der Poststraße Nr. 36 liegen die Beurteilungspegel im Prognoseplanfall bei maximal 70,1 dB(A) tags und 61,2 dB(A) nachts. Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelte Differenz zum Analysefall beträgt 0,2 dB(A)

Bei den zum Erreichen der 70 / 60 dB(A)-Schwelle führenden Pegelerhöhungen handelt es sich um nur marginale Erhöhungen der Beurteilungspegel von rechnerisch unter 0,5 dB(A). Wenngleich diese Pegelerhöhungen für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, sind sie doch von Relevanz, da es sich um eine Lärmzunahme handelt, die zu einer bereits vorhandenen hohen Lärmbelastung hinzutritt und zu einer Überschreitung der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts führt. Da es sich bei der Gutenbergstraße, der Poststraße und der Oberstraße um wichtige innerstädtische Verbindungsstraßen handelt, ist die hohe Lärmbelastung jedoch vorliegend unvermeidbar. In einem nachgelagertem Verfahren wird daher geprüft, ob es sich bei den betroffenen Fassaden um Fassaden zu schutzbedürftigen Räumen handelt. Bei Feststellung einer Schutzbedürftigkeit können passive Schallschutzmaßnahmen auf Antrag umgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebietes wird durch die städtische Tochter Gebag durchgeführt. Auch die Durchführung von Maßnahmen zur Lärmsanierung ist Teil dieser Erschließung.

#### Gewerbelärm

Im Bestand ist das Plangebiet keinen relevanten Lärmeinwirkungen durch Gewerbebetriebe ausgesetzt. Für die Neuplanung von Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebietes sind die Richtwerte gemäß TA Lärm maßgeblich (Allgemeine Wohngebiete tags/ nachts: 55 dB(A)/ 40 dB(A); Urbane Gebiete tags/ nachts: 63 dB(A)/ 45 dB(A)).

Da die im Gebiet selbst planungsrechtlich möglichen Gewerbebetriebe die Richtwerte gemäß TA Lärm für die jeweils festgesetzten Gebietskategorien und die ihr am nächsten liegende Wohnbebauung einhalten müssen, sind im Plangebiet prinzipiell keine relevanten Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass zur Nachtzeit keine gewerblichen Anlieferungen möglich sind, da ansonsten die Maximalpegel aufgrund der geringen Abstände überschritten würden. Für den Tagzeitraum wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung im Sinne eines konservativen Ansatzes 20 Anlieferungen mit Ein- und Ausparken sowie 20 Entladungen à 5 Minuten mit Transportern gerechnet.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten wurden im Bereich der Urbanen Gebiete im Poststraßenquartier und an der Gutenbergstraße sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes der Oberstraßenquartiere im Rahmen eines konservativen Ansatzes vollständig als gewerbliche Schallquellen betrachtet. Die nächtlichen Ein- und Ausfahrten werden hingegen als Straßenverkehrslärm betrachtet. Für die Tiefgaragenein- und -ausfahrt des Stadtmauerquartiers wird in der schalltechnischen Untersuchung zum

Bebauungsplan keine gewerbliche Nutzung angenommen, da hier dem Gebiet dienende gewerbliche Nutzungen (wenn überhaupt) nur sehr untergeordnet zu erwarten sind.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass selbst bei einer Betrachtung des beschriebenen konservativen Ansatzes keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch Gewerbelärm zur Tagzeit auftritt.

Auch ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an bestehenden Gebäuden im Umfeld des Plangebietes.

### Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes lassen sich aktive Maßnahmen, z. B. in Form von Schallschutzwänden nicht verwirklichen. Im Plangebiet soll die Blockrandbebauung der näheren Umgebung aufgenommen werden. Die vorgesehenen Nutzungen sollen insbesondere an der Gutenbergstraße und der Oberstraße den öffentlichen Raum beleben, so dass eine Verwirklichung aktiver Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend ist. Folglich sollen passive Maßnahmen zum Schallschutz zur Anwendung kommen.

Gleichwohl wirkt die geplante geschlossene Bebauung entlang der Gutenbergstraße, der Poststraße, der Oberstraße und dem Rabbiner-Neumark-Weg als aktiver Schallschutz für die rückwärtigen Grundstücksbereiche und die Bebauung im zentralen Bereich des Plangebietes.

Zur Gewährleistung des notwendigen Schallschutzes von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (2018) werden im Bebauungsplan die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  dB-Scharf festgesetzt.

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile berechnet sich aus der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem sogenannten Korrekturwert. Der Korrekturwert entspricht dem maximal zulässigen Innenraumpegel in Abhängigkeit von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes. Gemäß DIN 4109 stellt sich der Korrekturwert in Abhängig zur Raumart wie folgt dar:

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm- Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet betragen bei freier Schallausbreitung im Bereich der geplanten Bebauung bis zu 74 dB(A). Im Plangebiet ergeben sich Anforderungen für das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile für eine Wohnnutzung von 30 bis 44 dB(A), für eine Büronutzung von 30 bis 39 dB(A).

Zur Gewährleistung einer gesunden Nachtruhe sind für Schlafräume, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann. Gemäß gutachterlicher Untersuchung können alternativ zum Beispiel auch (teil-)verglaste Vorbauten vorgesehen werden.

Für Außenwohnbereiche ist mindestens die Einhaltung des Orientierungswerts von 60 dB(A) tagsüber entsprechend des Orientierungswerts für Mischgebiete zu gewährleisten. Der Wert für die Außenwohnbereich von 60 dB(A) wird vom Mischgebiet übernommen, da in Mischgebieten dauerhaftes Wohnen zulässig ist und entsprechend gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Da laut Schallschutzgutachten in den Außenwohnbereichen und an den Fassaden entlang der Oberstraße, der Poststraße, der Gutenbergstraße und teilweise im Bereich des Rabbiner-Neumark-Weges auch mit Umsetzung einer vollständigen Bebauung des Plangebietes Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) zum Tageszeitraum vorliegen, wird die Erforderlichkeit zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen festgesetzt, um eine ausreichende Aufenthaltsqualität im Freien sicherzustellen. Nachts besteht für den Außenwohnbereich keine Schutzbedürftigkeit. Durch diese Festsetzung werden Außenwohnbereiche unter Berücksichtigung der teilweise erhöhten Schalleinwirkungen und der Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Die hier benannten Beurteilungspegel sind nicht identisch mit den zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln, sind im Genehmigungsverfahren zu ermitteln. Die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung wurden für eine Höhe von 4m über dem Gelände beispielhaft im Schallgutachten dargestellt.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kann berücksichtigt werden, dass durch die Umsetzung der durch den Bebauungsplan begründeten Vorhaben bereits eine hohe abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude untereinander erfolgt. Des Weiteren sind gemäß schalltechnischer Untersuchung an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel zu verzeichnen. Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigen jedoch unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung den jeweils höchsten anzunehmenden maßgeblichen Außenlärmpegel in dem lärmintensivsten Geschoss. Deshalb wird festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren ausnahmsweise eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden kann. Hierfür muss ein anerkannter Sachverständiger im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

#### **5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Daher werden im Plangebiet Festsetzungen zur Begrünung getroffen. Diese ermöglichen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und damit verbunden ist eine Verdunstung vor Ort möglich.

Ziel ist es ferner, die Aufheizung von Flächen durch die Begrünung von Freiflächen, Dachbegrünung und Baumpflanzungen zu mindern.

Des Weiteren wird mit den getroffenen Festsetzungen eine möglichst umfangreiche Begrünung insbesondere der privaten Gartenflächen und Blockinnenbereiche gewährleistet und eine Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben, um die Aufenthalts- und Erholungsqualität im Quartier zu unterstützen und zu stärken.

##### Begrünung nicht überbauter Flächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen zu begrünen. Auf Tiefgaragen ist hierzu eine mindestens 0,3 m dicke durchwurzelbare Substratschicht aufzubringen. Dies entspricht der gemäß Bodenmanagement-Konzept benannten Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht für Rasen. Sofern Zierpflanzen, Stauden und / Gehölze angepflanzt werden soll kann diese beispielsweise durch eine Modellierung und damit stärkeren Schicht des

Substratsaufbaus erfolgen. Für Baumpflanzungen ist gemäß Festsetzungen in allen Baugebieten die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 0,8 m zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 12 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass je mächtiger die durchwurzelbare Bodenschicht und je schluffreicher (bindiger) der aufzubringende Boden ist, desto geringer ist die Anfälligkeit für Wasserstress in Trockenzeiten. Somit wird grundsätzlich eine Erhöhung der vorgegebenen Substratstärke von 0,3 m begrüßt. Eine erhöhte Substratstärke soll vorliegend jedoch nicht vorgeschrieben werden. Aufgrund der Zielsetzung, möglichst viele archäologische Bodenfunde zu erhalten und unter Berücksichtigung der sich aus der Entwässerungsplanung ergebenden Zwänge (Errichtung von Kanälen mit Schutzabständen und Arbeitsräumen, Einleitung der anfallenden Wassermengen überwiegend in die Oberstraße) erfolgt eine Anhebung des Geländes (die zukünftig höchsten Punkte werden sich im Bereich des Platzraumes befinden). Diese topographische Geländeänderung ist über die angrenzenden Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen bis zum angrenzenden Bestandsgelände abzufangen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass Hauseingänge, Wohnungszuwegungen und Terrassenaustritte nach Möglichkeit barrierefrei bzw. -arm gestaltet werden sollen.

Ziel der Festsetzung zur Begrünung der nicht bebauten Flächen ist eine möglichst umfangreiche Begrünung insbesondere der privaten Gartenflächen und Blockinnenbereiche vor dem Hintergrund der oben genannten Aspekte (u.a. Klimaanpassung, Verdunstung, Erwärmung, Erholung) zu gewährleisten. Die Substratstärken und das -volumen sind so gewählt, dass Freibereiche mit einer Rasensaatmischung begrünt werden können und insgesamt ein gesundes Pflanzenwachstum möglich ist. Gleichzeitig wird bei der Wahl der Substratstärken berücksichtigt, dass bodendenkmalpflegerische und entwässerungstechnische Belange die zukünftige Topographie des Plangebietes und die Umsetzungsmöglichkeiten stark beeinflussen.

#### Begrünung von Dachflächen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer ( $\leq 5^\circ$  Dachneigung) unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen sind. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage, die eine Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Kraut-Begrünung oder Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung hat, zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Sinne einer praktikablen Umsetzung sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten von der Dachbegrünung ausgenommen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen, da diese mit der Umsetzung von Dachbegrünung kombinierbar sind.

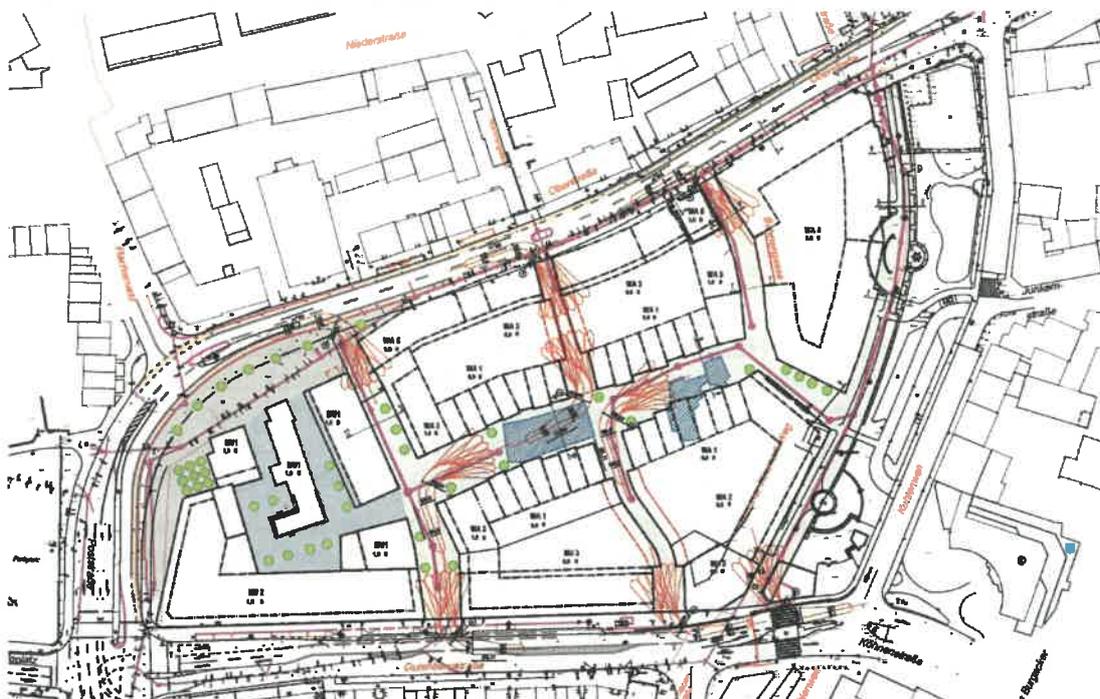
Eine Modellierung des Dachbegründungssubstrats ist grundsätzlich möglich, da Dachflächenbereiche auch als Aufenthaltsflächen genutzt werden können und so besonderen gestalterischen Anforderungen an die Dachbegrünung Rechnung getragen werden kann.

#### Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und Vorplatz Mercatorensensemble und Anlieferung sind in Summe mindestens 20 Bäume zu anzupflanzen und zu erhalten. Um Konflikte mit dem vorhandenen Bodendenkmal Nr. 53b sowie den geplanten Kanalterrassen zu vermeiden und um die Umsetzung von Tiefgaragen zu ermöglichen, können hierfür Hochbeete verwendet werden. Ziel der Festsetzung von Baumpflanzungen ist es, neben einer qualitätsvollen Begrünung der öffentlichen Räume schattenspendende Elemente in die Freiraumplanung zu integrieren und damit die Erwärmung der Oberflächen wirksam zu mindern. Bei der Umsetzung der

Festsetzung sind weitere Ansprüche an den öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen.

Die festgesetzte Mindestanzahl von 20 Bäumen darf grundsätzlich erhöht werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Mindestanzahl jedoch begrenzt, da durch weitere Ansprüche an den Straßenraum wie zum Beispiel erforderliche Schleppkurven für die Durchfahrung von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen, Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge, die Zugänglichkeit von Kanälen bzw. Schächten sowie die Nachempfindung von Bodendenkmälern in den Oberflächen der Bodenbeläge die Flächenverfügbarkeit für Baumpflanzungen reduziert ist. In der nachfolgenden Abbildung zeigt die Darstellung der Schleppkurven, des Vogel-Erbes und des Keppelhofes sowie der geplanten Kanaltrassen, dass die Verfügbarkeit für Baumpflanzungen gering ist. Hierbei sind Aspekte wie zum Beispiel erforderliche Feuerwehraufstellflächen und weitere unvorhergesehene Raumansprüche noch nicht berücksichtigt.



**Abbildung 11: Skizze möglicher Baumstandorte (hier 41) unter Berücksichtigung von Schleppkurven der Feuerwehr/Müllfahrzeug, geplanten Kanalverläufen inkl. Schächte und der Abbildung des Vogel-Erbes und des Keppelhof.**

Die vorzunehmenden Baumpflanzungen stellen einen Ausgleich für die im Bereich des Rabbiner-Neumark-Weges entfallenden ca. 18 Bäume dar. Diese sind aufgrund der erforderlichen Neuplanung des hier vorhandenen maroden Abwasserkanals zu fällen.

## 5.13 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

### Dachformen

Zur Sicherstellung der Umsetzung des Vorhabens gemäß dem städtebaulichen Entwurf werden Festsetzungen zur Ausbildung der Dachformen getroffen.

Die Errichtung von Satteldächern ist im Norden des Plangebietes entlang der Oberstraße (WA 4 bis WA 6) und im Osten entlang des nördlichen Abschnittes am Rabbiner-Neumark-Weg (WA 4) sowie zum Teil entlang der Bohnengasse (WA 3 und WA 4) festgesetzt. In diesen Bereichen wird überwiegend die Struktur der Dachlandschaft der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung aufgegriffen, wobei durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet eine besondere Architektursprache mit Spitzgiebeln umgesetzt werden soll. Die Hauptfirstrichtung wird im Bebauungsplan

festgesetzt. Die Giebel sind hier zur erschließenden Verkehrsfläche wahlweise gemäß zeichnerischen Festsetzungen traufständig ausgerichtet werden.

Auch die Wiederaufbauten des Mercator- und Ott-Vogel-Hauses werden entsprechend ihrer historischen Form mit Satteldach bzw. geneigtem Dach errichtet. Die zulässige Dachneigung wird für geneigte Dächer (GD) auf 20° bis 75° festgesetzt und ermöglicht den Wiederaufbau der Gebäude. Die Hauptfirstrichtung wird ebenfalls im Bebauungsplan vorgegeben.

Flachdächer (FD) sind mit einer Dachneigung von  $\leq 5^\circ$  auszubilden. Die Dachneigung wird auf  $\leq 5^\circ$  festgesetzt, da bei (möglichst) flachgeneigten Dächern ein längerer Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen ermöglicht wird. Hierdurch wird ein positiver Beitrag zum Mikroklima durch Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers geleistet. Des weiteren führt die Festsetzung zu einem im Zuge der Entwässerungsplanung günstigeren Abflussbeiwert, so dass öffentliche Kanäle kleiner dimensioniert werden können bzw. auf die im Bestand in der Oberstraße vorhandenen Kanäle zurückgegriffen werden kann und Rückhaltungen im Plangebiet vermieden werden können.

Flachdächer werden vorwiegend für die Bebauung entlang der Poststraße, der Gutenbergstraße und im südlichen Bereich des Rabbiner-Neumark-Weges festgesetzt. Hier soll im Übergang zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung, deren Dachlandschaft sehr durchmisch ist, eine Flachdachbebauung die angestrebte klare und gradlinige Raumkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen unterstützen und das Quartier abrunden.

Für die Häuser am Platzraum wird ein Wechsel zwischen Flachdächern und giebelständigen Satteldächern (SD) festgesetzt. Diese individuelle und kleinteilige Gestaltung erzeugt einen hohen Wiedererkennungswert und trägt zur Identitätsbildung des zentralen Platzraumes des neuen Mercatorviertels bei. Die Dachneigung von Satteldächern ergibt sich zwangsläufig aus den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

Insgesamt unterstützen die getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer die Entstehung eines Quartiers mit architektonischer Vielfalt und Identität.

#### Technische Anlagen

Technische Anlagen sind auf den Dachflächen so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass technische Anlagen vom öffentlichen Straßenraum kaum einsehbar sind. Weiterhin wird im Zuge der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten auf maximal 30 % der Dachfläche im MU 2 auf maximal 40 % der Dachfläche eines Gebäudes begrenzt. Somit wird eine optische Dominanz dieser Anlagen (z.B. bei Einblicken auf die Dachflächen von umliegenden Gebäuden) vermieden.

#### Einfriedungen

Um ein offenes und harmonisches Erscheinungsbild der Blockinnenbereiche zu unterstützen, wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Heckenpflanzungen tragen zu einer Begrünung des Stadtbildes und damit zu einem harmonischen und freundlichen Erscheinungsbild bei.

#### Werbeanlagen

Ziel der getroffenen Anforderungen ist die einheitliche, geordnete, maßvolle und adäquate Gestaltung von Werbeanlagen im Mercatorviertel. Alle Festlegungen betreffend Anzahl, Größe, Gestaltung, Beleuchtung und Anbringungsort von Werbeanlagen sollen allzu auffälliger, das historische Quartier dominierender Werbung entgegenwirken, zum andern weiterhin eine gute Lesbarkeit und Wahrnehmung der Werbeanlagen gewährleisten.

Insbesondere Gewerbe-, Handels- und Büronutzungen soll die Möglichkeit der Außendarstellung gegeben werden. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Baudenkmäler und des damit einhergehenden Umgebungsschutzes sowie zur Gewährleistung eines harmonischen Stadtbildes im Hinblick auf die Außenwerbung wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Bebauungsplan näher z.B. im Hinblick auf die Form, Ausrichtung und Größe der Werbeanlage selbst sowie der Anordnung an der Fassade des jeweiligen Gebäudes oder an Fensterscheiben definiert. Es wird eine Grundlage für eine gleichartige Gestaltung gelegt, indem Werbeanlagen horizontal an den Gebäudefassaden zu errichten und nur in bestimmten Geschossen zulässig sind. Dies soll ein unbestimmtes und willkürliches Verteilen auf den Fassaden verhindern. Das Erscheinungsbild von Werbeanlagen kann den öffentlichen Raum maßgeblich prägen. In dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine dezente zurückhaltende Werbung möglich sein, diese sollte sich jedoch zwingend dem Gesamterscheinungsbild im Viertel unterordnen. Damit wird auch begründet, dass die Größe der Werbeanlage auf maximal 1/3 der Gebäudebreite beschränkt ist. Anlagen auf Dächern sollen grundsätzlich nicht möglich sein.

Weiterhin soll eine Verunstaltung der Fassaden oder des Straßenraums verhindert und ein Schutz der Eigentümer vor einer verunstaltenden Werbung in der Nachbarschaft gewährleistet werden. Werbeanlagen können aus Einzelbuchstaben, Symbolen oder Schriftzügen, jedoch auch aus einer Kombination dieser, bestehen.

Werbeanlagen müssen zudem im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind. Innerhalb des Plangebiets sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ziel ist es, nur mit den jeweiligen Nutzungen zusammenhängende Werbeanlagen zuzulassen, um Gewerbetreibenden grundsätzlich die Möglichkeit zur Außendarstellung zu geben, jedoch keine zusätzlichen Fremdwerbungen zu ermöglichen, um die in Summe zulässige Anzahl von Werbeanlagen weit möglichst zu reduzieren, ohne Gewerbetreibende im Plangebiet einzuschränken.

Folgende Werbeanlagen werden zudem im Plangebiet ausgeschlossen:

- Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und
- angestahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird.

Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund Ihrer Eigenart ein unruhiges Licht ausstrahlen und somit keine Beeinträchtigung des angestrebten ruhigen und qualitätvollen Stadtbildes befürchten lassen. Diese Art der Werbung ermöglicht ein sich unterordnendes Erscheinen in dem Gesamtkontext Mercatorviertel und seiner Umgebung.

#### **5.14 Nachrichtliche Übernahme**

Bei dem gesamten Bebauungsplangebiet „Quartier Gutenbergstraße/ Oberstraße“ handelt es sich um ein Bodendenkmal (Bodendenkmal Nr. 53b „Mercatorquartier“). Im Nordosten des Plangebietes befindet sich im Bereich der Oberstraße zudem das Bodendenkmal Nr. 21b „Stapeltor“. Durch archäologische Sachverhaltsermittlungen ist das Bodendenkmal flächendeckend auch mit Fehlstellen erfasst. Bodeneingriffe und Bauaktivitäten bedürfen nach § 9 DSchG NRW eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Bauvorhaben bedürfen einer archäologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde.

**5.15 Hinweise**

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu Baudenkmälern, Bodendenkmälern, Kampfmitteln, Hochwasserschutz, Bergwerkeigentum, Erdbebengefährdung, Bodenmanagement-Konzept, Baugrundeigenschaften, Qualitätshandbuch (Gestaltung) und zu Schutzanweisungen von Ver- und Entsorgungsträgern aufgenommen. Die Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren Rechnung.

**6 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Duisburg.

**7 Flächenbilanz**

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:

	m <sup>2</sup> (rd)	% (rd)
WA 1	3.900	1,2
WA 2	1.700	0,5
WA 3	1.150	0,3
WA 4	3.550	1,1
WA 5	2.250	0,7
WA 6	350	0,1
<b>WA insgesamt</b>	<b>12.900</b>	<b>40</b>
MU 1	1.800	0,5
MU 2	2.000	6,2
MU 3	2.300	0,7
<b>MU insgesamt</b>	<b>6.100</b>	<b>19</b>
<b>Summe Baugebiete</b>	<b>19.000</b>	<b>60</b>
Straßenverkehrsfläche - Bestand	4.500	14
Straßenverkehrsfläche - Planung (inklusive Rabbiner-Neumark-Weg)	8.550	27
<b>Summe Straßenverkehrsfläche</b>	<b>13.050</b>	<b>40</b>
hiervon mit besonderer Zweckbestimmung		
Fuß- und Radweg	7.100	22
Vorplatz Mercatorensemble / Anlieferung	1.500	0,4
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>32.050</b>	<b>100</b>

## **8 Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Archäologische Darstellungen, Goldschmidt, Düren 19.01.2018
- Archäologische Sachverhaltsermittlung NI 2012/0087 (Kampagne 2015/2017), Bericht ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund - Sanierung mbH, Julia Völz M.A., Köln, Mai 2019.
- Artenschutzprüfung zum Abriss des Mercatorquartiers in 47051 Duisburg einschließlich der Rodung der bestehenden Grünflächen, Ingenieurbüro Drabben Garten- und Landschaftsarchitektur, Kempen 04.11.2015
- Bodenmanagement-Konzept, GFP Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR, Duisburg 08.01.2019
- Fachgutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen, SimuPlan, Dorsten, 18.10.2017
- Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, SimuPlan, Dorsten, 06.09.2017
- Kurzstellungnahme – zu möglichen Auswirkungen von Planungsänderungen auf die Ergebnisse und die Aussagen im lufthygienischen und lokalklimatischen Fachgutachten, simuPLAN, Dorsten 20.02.2019
- Orientierenden Baugrunduntersuchung im Stadium der Vorplanung, erste Hinweise zur abfallwirtschaftliche Beurteilung, GFP Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR, Duisburg 07.08.2017 und der Untersuchungsbericht zur chemischen Analyse des Baugrundes, Agrolab Agrar und Umwelt GmbH, Kiel 27.07.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1146 – Altstadt – „Quartier Gutenbergstraße/ Oberstraße“ (Mercator Quartier) der Stadt Duisburg, TAC Technische Akustik, Grevenbroich, 25.02.2019
- Schlussbericht der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1146 – Altstadt – „Quartier/ Gutenbergstraße/ Oberstraße“ in Duisburg, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum August 2017
- Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 1146, Ingenieurbüro für Numerische Simulation (SimuPlan), Dorsten, 26.02.2019

## **9 Kosten**

Die Kosten der Planung, Erschließung und Vermarktung werden durch die städtische Tochter GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH vorfinanziert. Diese Kosten werden mit der Stadt Duisburg, im Rahmen des am 14.12.2017 unterzeichneten Geschäftsbesorgungsvertrages, übernommen.

Auch die für die ggf. notwendige Herstellung passiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmsanierung im Bestand) zu leistenden Entschädigungsansprüche zugunsten von außerhalb des Geltungsbereichs durch den planinduzierten Verkehr zusätzlich beeinträchtigte schutzwürdige Nutzungen, werden durch die GEBAG beauftragt. Die Stadt trägt die Gesamtkosten des Projekts.

## **10 Umsetzung der Planung**

Im Rahmen des Planverfahrens werden Regelungen zu unter anderem folgenden Themengebieten vorbereitet:

- Bauvorbereitende und baubegleitende Maßnahmen zum Thema Archäologie
- Gutachterliche Begleitung und Dokumentation der Tiefbauarbeiten und der Entsorgung von Bodenaushub – Umsetzung des Bodenmanagement-Konzeptes
- Erstellung und Ausführung der öffentlichen Erschließungsstraßen
- Erschließungsplanung und Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der Vorgaben der Versorgungs- und Leitungsträger
- Errichtung der öffentlichen Wegeverbindung mit Aufenthaltsmöglichkeiten
- Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Gestaltungsleitfaden für die Hochbauplanung und die Freianlagen, sowie die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen

Da die Stadt Duisburg Eigentümer der Plangebietsflächen ist, kann die Steuerung zur Umsetzung der betreffenden Regelungen nachgelagert zum Beispiel im Rahmen von Kaufverträgen erfolgen.

## **11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses**

### **11.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Für den Bebauungsplan Nr. 1146 -Altstadt- "Quartier/Gutenbergstraße/Oberstraße" hat der Rat der Stadt am 20.05.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Sondersitzung der Bezirksvertretung Mitte am 07. Dezember 2016 im Rathaus der Stadt Duisburg Zimmer 100 stattgefunden. Zugleich wurde damit die Unterrichtung der Einwohner und Einwohnerinnen gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 23.01.17 bis 25.02.2017 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt in der Zeit vom 12.06.2019 bis 24.07.2019.

### **11.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht:

- Amt 31 (ehem. Amt für Umwelt und Grün der Stadt Duisburg) hinsichtlich der adäquaten Berücksichtigung aller Umweltbelange, zur Berücksichtigung von Schallimmissionen und Schallemissionen von Verkehren und gewerblichen Nutzungen, sowie dem daraus resultierenden Untersuchungsbedarf, zur Berücksichtigung des Themas Luftschadstoffe aufgrund zu erwartender erhöhter Konzentrationen, zur Berücksichtigung weiterer Immissionen, wie Licht und Erschütterung, sowie zum Thema des Stadtklima und den möglichen lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen
- Amt 32-42-1 mit dem Hinweis Kampfmittel
- Amt 37 mit dem Hinweis zu Brandschutz
- Amt 40-30-TT mit Anregungen zur Schulplatzsituation und dem zu erwartenden Bedarf
- Amt 41 zum Umgang mit Kulturdenkmälern und künstlerischen Objekten im öffentlichen Raum
- Amt 50 zum Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen
- Amt 62-35 zur Berücksichtigung der Baudenkmäler und dem Bodendenkmal

- WBD zur Beteiligung
- Bezirksregierung Düsseldorf zum Thema Denkmäler, sowie zum Thema Gewässerschutz und Abwasser, als auch zum Thema des Hochwasserschutzes in Verbindung mit der Marientorschleuse
- EON zur Lage des Plangebietes über einem stillgelegten Bergwerkseigentum
- Unitymedia zum Interesse an einer Netzerweiterung
- Netze Duisburg zur Lage und zu Schutzanforderungen von Leitungen
- Vodafone zu Schutzanforderungen von Leitungen
- Wirtschaftsbetriebe G1 – Bitte um weitere Beteiligung
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung, zum Thema der Erreichbarkeit mit Müllfahrzeugen und der Versorgung des Gebietes mit Unterflurcontainern
- Air Liquide ohne Bedenken
- Evonik ohne Bedenken
- Gelsenwasser ohne Bedenken
- Handwerkskammer Düsseldorf ohne Bedenken
- LINEG ohne Bedenken
- Niederrheinische Industrie und Handelskammer ohne Bedenken
- Nord-West-Ölleitung ohne Bedenken
- Pledoc ohne Bedenken
- Rhein-Main-Rohrleitung ohne Bedenken
- Steag ohne Bedenken
- Landesbetrieb Straßen NRW ohne Bedenken
- Thyssengas ohne Bedenken

### **11.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Mitte wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Wohnungsbaugesellschaft / Geschossigkeit,
- geplanten Nutzungsmischung,
- Archäologie / Baureihenfolge,
- Verkehr / Erschließung auch in Bezug auf den ggf. erforderlichen Umbau umliegender Straßen,
- Mercatorhaus Adressbildung,
- Beteiligung am Verfahren,
- Materialität / Gestaltung im zukünftigen Quartier,
- Gemeindezentrum / Mehrgenerationen Wohnen

Im Nachgang gingen Anregungen zu folgendem Thema ein

- Vorschläge zur Bildung von Bauabschnitten und zur Straßenbenennung

Die vorgebrachten Einwände wurden geprüft und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt.

### **11.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht:

- Amt 31 zum Umweltbericht, zu dem Thema Lärm sowie zum Thema Bodenmanagement als auch zur Artenschutzrechtlichen Prüfung
- Amt 37 mit Hinweisen zum Brandschutz
- Amt 50 (Amt für Soziales) mit Anregungen zur Umsetzung von gefördert Wohnungsbau

- Amt 62 mit Hinweisen zu Fluchtlinienplänen
- Bezirksregierung Düsseldorf mit Hinweisen zum Baudenkmal „Postamt“ sowie zur Beteiligung der Unteren Denkmalbehörden und Unteren Naturschutzbehörden sowie zu den Belangen des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes in Verbindung mit der Marientorschleuse sowie zu Hochwasserrisikogebieten
- Deutscher Wetterdienst mit Hinweisen zu Auswirkungen auf das Klima, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Bedenken aufgrund von Eingriffen in Archäologische Befunde
- Wirtschaftsbetriebe (Abfallentsorgung) zu Anforderungen an die Abfallentsorgung (Erreichbarkeit mit Müllfahrzeugen / Unterflurcontainer)
- Amt 63 mit Hinweisen und Anregungen zum Umgang mit den Befunden im Bodendenkmal Nr. 53b und Hinweis auf Bodendenkmal Nr. 21b sowie zu den Festsetzungen
- Amt 61 (Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement) mit Ausführungen zu Zielen der Stadtentwicklung und Klarstellungen zur Art der Nutzung
- DFS Deutsche Flugsicherung ohne Bedenken
- Vodafone ohne Bedenken
- E.ON.SE mit Hinweisen
- Gelsenwasser Energienetze GmbH ohne Bedenken
- Geologischer Dienst NRW mit Hinweisen
- GFW Duisburg die Wirtschaftsförderung ohne Bedenken
- HWK – Handwerkskammer Düsseldorf ohne Bedenken
- IHK - Niederrheinische Industrie- und Handelskammer ohne Bedenken
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden von Nordrhein K.d.ö.R ohne Bedenken
- Nord-West Oelleitung GmbH ohne Bedenken
- PLEdoc GmbH ohne Bedenken
- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH ohne Bedenken
- RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH ohne Bedenken
- Ruhrverband, Regionalbereich West ohne Bedenken
- 
- Landesbetrieb Straßenbau NRW ohne Bedenken
- Netzte Duisburg mit Leitungshinweisen
- Unitymedia mit Hinweisen zu Leitungen
- Amprion ohne Bedenken

Die vorgebrachten Einwände wurden geprüft und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt.

#### **11.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

Diese Begründung mit Umweltbericht gehört zum Bebauungsplan Nr.1146 –Altstadt-  
„ Quartier Gutenbergstraße/ Oberstraße“.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8)  
Baugesetzbuch wurde am 25.11.2019 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 15.05.2020

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a horizontal line and a small loop at the end.

**T r a p p m a n n**

