

Mitteilungsvorlage öffentlich

Zur Sitzung	Sitzungstermin	Behandlung
Bezirksvertretung Hamborn	18.02.2010	Kenntnisnahme

Betreff

**Grüngürtel Duisburg - Nord Marxloh
Bebauungsplan Nr. 1105 sowie FNP Änderung 2.26 Marxloh - Grüngürtel Duisburg - Nord**

Inhalt der Mitteilung

Antrag der BV Hamborn v. 5.11.2009

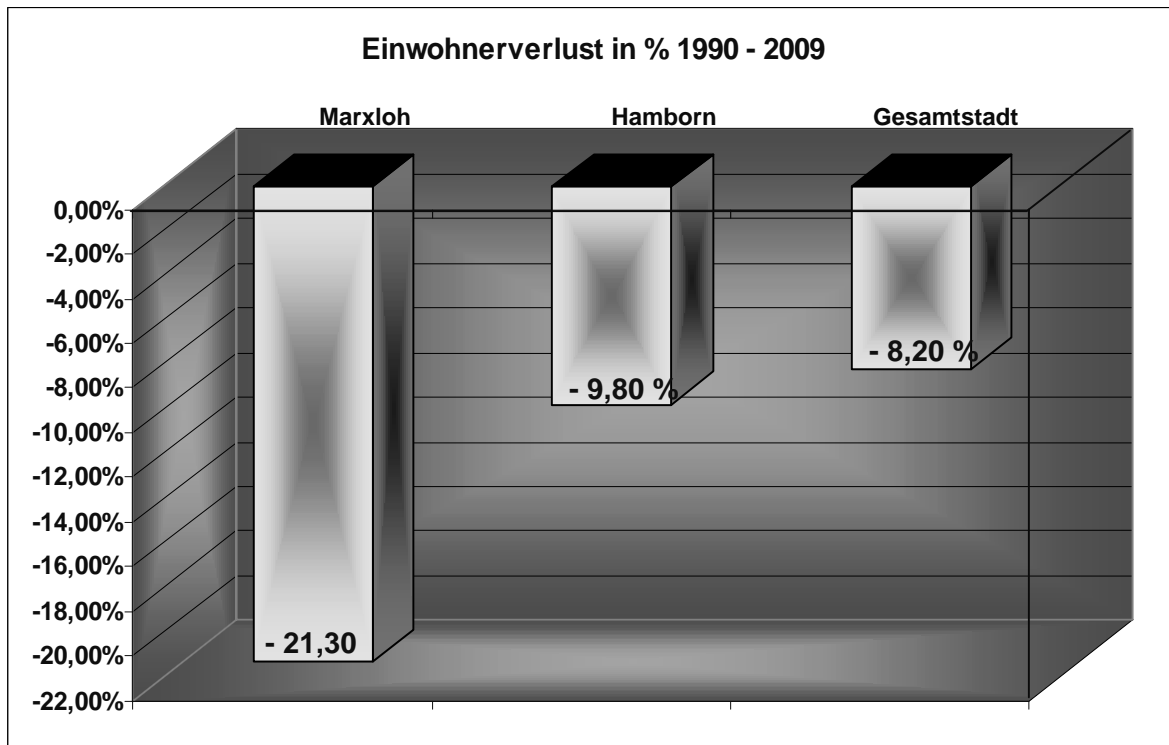
Die Verwaltung wurde gebeten, Hintergründe und Alternativen zu den Zielen des Bebauungsplanes aufzuzeigen.

Gliederung

1. Rahmenbedingungen für die Stadtumbaumaßnahme im Entenkarree
2. Darstellung von Alternativen im Bebauungsplan
3. Sozialplan
4. Aussagen zu bebauungsplanrelevanten Gutachten

1. Rahmenbedingungen für die Stadtumbaumaßnahme im Entenkarree

Marxloh ist in seiner städtebaulichen Gesamtheit – trotz der vielfältigen Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung der letzten Jahre - geprägt durch die negativen Auswirkungen von demografischem und wirtschaftlichen Wandel. Schrumpfungstendenzen sind in unterschiedlichster Weise sichtbar:



- Die Einwohnerverluste nehmen zu (- 4.800 Personen zw. 1990 und 2009)
- Die Leerstandsentwicklung nimmt dadurch und durch andere Rahmenbedingungen ebenfalls zu; sie liegt heute bei ca. 19,4 %. Insgesamt rund 70 Gebäude stehen komplett leer; bei rund 170 Gebäuden wurden innerhalb eines Gebäudes Leerstände von mindestens 50 % festgestellt (Städtebauliches Entwicklungskonzept Marxloh, Bestandserhebung Stadtplanung Dr. Jansen, Köln, Januar 2010)
- Durch Unternutzung von Wohngebäuden sind Investitionen für viele private Eigentümer oftmals nur eingeschränkt oder nicht mehr rentierlich

Diese Entwicklung bildet sich stadträumlich ab. Marxloh nimmt im Ortsteilportfolio (Stadtumbau in Duisburg, INNOVA, 2006) von 46 Ortsteilen die drittschlechteste Stelle ein.

Wohnungsl Leerstand und schlechte Gebäudesubstanz prägen den Ortsteil. Sie konzentrieren sich nicht, sondern verteilen sich über den gesamten Ortsteil. Der hohe Kaufkraftverlust durch u.a. Einwohnerrückgang und hohe Arbeitslosigkeit bewirkt auch hohe gewerbliche Leerstände insbesondere auf der Kaiser-Wilhelm-Straße und der Kaiser-Friedrich-Straße.

Diesen Entwicklungen kann allein durch Sanierung der Gebäudesubstanz nicht mehr entgegengesteuert werden, da die wirtschaftliche Grundlage der Eigentümer und die entsprechende Nachfrage oftmals nicht mehr gegeben ist.

Daher ist die Anpassung von Bau-, Raum- und Infrastrukturen an veränderte Nachfrage- und Bedarfsstrukturen die Herausforderung an nachhaltige Stadtentwicklung.

Ohne umfassende städtebauliche Veränderungen verstärkt sich die negative Wirkungskette der Leerstandsentwicklung, die zu weiteren sozialen und wirtschaftlichen Problemen führt (s. Städtebauliches Gutachten, Innova, 2006).

Vor diesem Hintergrund ist das Projekt Grüngürtel Duisburg-Nord als Gesamtmaßnahme entwickelt worden.

Die städtebaulichen Funktionsverluste und Substanzschwächen insbesondere in den Nahtlagen von Wohnnutzung und Industrieanlagen in den Stadtteilen des Duisburger Nordens zeigen dringenden Handlungsbedarf. Daher sollen die bisherigen Bemühungen und Erfolge um die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse flankiert werden durch städtebauliche Maßnahmen in Marxloh sowie durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Ortsteils Bruckhausen und im nördlichen Meiderich-Beeck an der Arnold-Overbeck-Straße.

Diese gebietsbezogene Gesamtmaßnahme ist darauf angelegt, die Industrienahtlage auf der Grundlage einer einheitlichen Vorbereitung sowie einer flächendeckenden und zeitlich geschlossenen Planungskonzeption und Durchführung koordiniert zu entzerren. Dazu ist auch in Marxloh der Rückbau von Wohnbebauung notwendig. Der Rat der Stadt Duisburg hat am 10.12.2007 das Projekt Grüngürtel Duisburg-Nord als Gesamtmaßnahme beschlossen.

Für Marxloh beinhaltet der Ratsbeschluss die Entwicklung eines **Stadtteilentwicklungskonzeptes (Fortschreibung integrierter Handlungsansatz Soziale Stadt plus Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes)** für den gesamten Ortsteil sowie als erster Baustein von Stadtumbau **städtebauliche Maßnahmen. (Bebauungsplan Entenkarree, Lückenschluss Lärmschutzwall und Grünvernetzung)**

Zum einen ist die Weiterentwicklung des bisherigen integrierten Handlungsansatzes mit dem Ziel der Verstetigung der Projekte und Strukturen im Rahmen des Programms Soziale Stadt NRW beschlossen worden. Gemeinsam mit den Bewohnern und den Akteuren sollen für den gesamten Ortsteil Ansätze für die weitere Stabilisierung der Ortsteilstrukturen unter Einbeziehung der bisherigen Stadterneuerungsstrategie entwickelt werden. Entwicklungsziele sind insbesondere die Stabilisierung der Einwohnerzahlen und damit der sozistrukturellen Situation im gesamten Ortsteil sowie die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität durch Grün und stabilisierte Ortsteilstrukturen.

Zum anderen wurde die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne einer Stadtumbaustrategie beschlossen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept verfolgt dabei die Strategie, durch Rückbau von Wohnbebauung verbesserte Ortsteilstrukturen und damit bessere Wohn- und Lebensverhältnisse zu schaffen. Gleichzeitig sollen vorhandene Wohnbaupotentiale gestärkt und zukunftsfähige neue Maßnahmen entwickelt werden. Dies bedeutet, den Schrumpfungsprozess im Wohnungsbestand ansatzweise zu steuern, durch Rückbau von nicht mehr nachgefragtem Wohnraum in qualitativ schlechten Lagen, schlechter Bausubstanz und Bereichen mit veränderten städtebaulichen Zielsetzungen, sowie parallel die Entwicklung von nachgefragten Wohnqualitäten in städtebaulich besseren Lagen verbunden auch mit Aufwertung bestehender Gebäude.

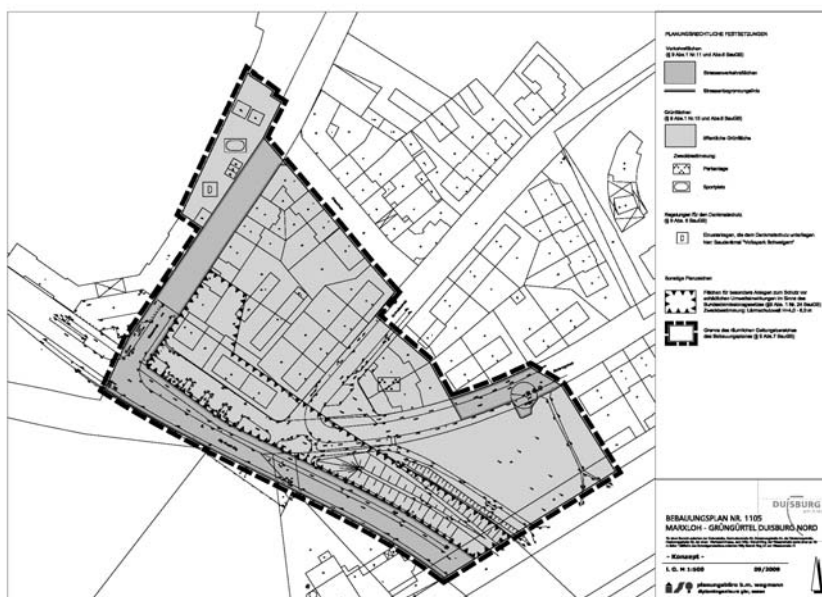
Zur Bedeutung der Stadtumbaumaßnahme Entenkarree

In diesen o.g. Zusammenhang ist der Rückbau des Entenkarrees zu stellen. Im Vordergrund der Maßnahme steht das beschriebene städtebauliche Ziel des Rückbaus in einer Gemengelage. Damit werden in einem ersten Schritt die Ziele einer integrierten Stadtumbaustrategie im Rahmen der Gesamtmaßnahme Grüngürtel Duisburg – Nord umgesetzt. Die Ortsrandlage im Entenkarree eignet sich aufgrund der städtebaulichen Situation, der Gemengelage sowie der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Grüngürtels im Sinne einer Grünvernetzung besonders als Initialmaßnahme des Stadtumbaus. In diesem Umfang wird voraussichtlich zusammenhängend keine andere Rückbaumaßnahme im Ortsteil Marxloh umgesetzt werden können. Die Wohnungsbestände im übrigen Ortsteil befinden sich weitgehend in Privatbesitz. Erfahrungsgemäß ist die Motivierung von Privateigentümern zu einer gemeinsamen Rückbaumaßnahme ausgesprochen schwierig. Durch weitere Rückbaumaßnahmen wird – wenn überhaupt - eine Perforation der Baustrukturen erfolgen, aber eine geordnete städtebaulich sinnvolle Neustrukturierung schwer erreicht werden.

Ergänzend hierzu kann nach einem Rückbau, wie bereits durch den Rat der Stadt am 10.12.2007 beschlossen, die Fortsetzung des Lärmschutzwalls am Willy-Brandt-Ring mit der Grünvernetzung zum Schwelgernpark hier erfolgen.

Vor diesem Hintergrund ist der Rückbau des Komplexes städtischen Wohneigentums im Entenkarree ein erster umfassender Baustein von Stadtumbaumaßnahmen, die langfristig gerade die soziale und wirtschaftliche Verbesserung der Lebenssituation im gesamten Ortsteil zum Ziel haben. Der Bebauungsplan ist dabei keine rechtlich erforderliche Grundlage, sichert aber den zukünftigen Bestand als Grünfläche nach einem Rückbau. Alle in Privateigentum befindlichen Gebäude besitzen Bestandsschutz.

2. Darstellung von Alternativen im Bebauungsplan



Entenkarree - Eigentumsverhältnisse, Gebäudeanzahl und Mietverhältnisse

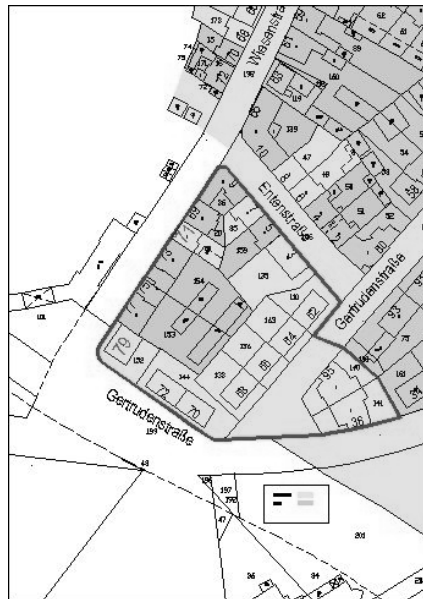
Anzahl der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	18
Davon Gebäude in städtischem Eigentum	12
Wohneinheiten insgesamt	104
Davon Wohneinheiten in städtischen Gebäuden	68
Anzahl der bewohnten Wohneinheiten am 31.12.2009	62
Anzahl der bewohnten Wohneinheiten in städtischen Gebäuden	33
Auszüge insgesamt seit Dezember 2007 (ohne Beratungsgespräche)	13

Die verschiedenen Varianten wurden bereits im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen intensiv bearbeitet und diskutiert. Nachfolgend sind die Rahmenbedingungen zu den Varianten „Kompletter Abriss“, „Teilabriss“ sowie der dem gefassten Ratsbeschluss widersprechenden Variante „Kein Abriss“ nochmals aufgeführt:

Kompletter Abriss

Vor den o.g. Hintergründen ist die Gesamtmaßnahme des Abrisses des Entenkarrees als zusammenhängende Stadtumbaumaßnahme zielführend für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Von 9.349 Wohneinheiten im gesamten Ortsteil Marxloh würden im Entenkarree 104 Wohneinheiten abgerissen; das sind 1,1 %. Damit wird eine neue Ortsteilstruktur im südwestlichen Ortsrandbereich geschaffen, die unmittelbare Nachbarschaft von Industrie, Verkehr und Wohnnutzung entzerrt sowie in einem geringem Umfang auf die Wohnungsmarktsituation eingewirkt. Es wird damit aber auch deutlich, welche zukünftigen Aufgaben bei einer Leerstandsquote im gesamten Ortsteil von etwa 19,4 % und dabei 70 komplett leer stehenden Gebäuden (Quelle: Bestandserhebung Stadtplanung Dr. Jansen, Köln, Januar 2010) in Bezug auf den Stadtumbau im gesamten Ortsteil noch anstehen. Die von Stadtplanung Dr. Jansen erhobenen Leerstandsquoten sind zum jetzigen Zeitpunkt so hoch, wie die im Rahmen des Städtebaulichen Gutachtens von Innova, Juli 2007, für das Jahr 2020 prognostizierten maximalen Leerstandsquoten (19,5%). Daher wird mittel- bis langfristig die Realisierung des Zieles des Bebauungsplanentwurfes verfolgt, das gesamte Entenkarree als ersten Baustein einer Stadtumbaustategie zurückzubauen.



Eigentumsverhältnisse Entenkarree - Stadt DU gelb/ Privat rosa

Stadt Duisburg (12 Gebäude)

Entenstr. 3 und 7

Wiesenstr. 71 und 79

Gertrudenstr. 62-72 und 95

Diesterwegstr. 36

Private Eigentümer (6 Gebäude)

Entenstr. 5 und 9

Wiesenstr. 69 und 73, 75, 77

Teilabriss

Auf Grund der momentanen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet besteht das Ziel, in einem ersten Schritt der Stadtumbaumaßnahme die Gebäude an der Gertrudenstr. 62–72 und 95, die Wiesenstr. 79, die Entenstr. 3 sowie die Diesterwegstr. 36

zurückzubauen. Diese befinden sich im Eigentum der Stadt Duisburg. Der Lärmschutzwall wird nach dem Rückbau der Wohngebäude bis zur Wiesenstr. fortgeführt und kann später bei Umsetzung der gesamten Maßnahme gemäß des Bebauungsplanentwurfes komplettiert werden.

Da es den übrigen privaten Eigentümern im Plangebiet frei steht, ihre Gebäude zu halten oder zu veräußern, wird die Gesamtmaßnahme Entenkarree erst dann in vollem Umfang realisiert, wenn alle Gebäude „freihändig“ durch die Stadt erworben werden können. Bis zu diesem Zeitpunkt genießen alle privaten Grundstücke Bestandsschutz.

Ein Verzicht auf den Rückbau der verbleibenden privaten Gebäude bei einem Teilabriss widerspricht den o.g. Zielen und steht der durch den Rat der Stadt beschlossenen Umsetzung des Projektes Grüngürtel Duisburg – Nord als flächendeckende Gesamtmaßnahme diametral entgegen.

Kein Abriss

Das Projekt Grüngürtel Duisburg – Nord (das Gesamtgebiet reicht von der Vogelwiese am Rhein bis zum Revierpark Mattlerbusch) ist in den Ortsteilen Bruckhausen, Beeck und Marxloh vom Rat der Stadt als Gesamtmaßnahme zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse im Duisburger Norden beschlossen worden und wird von der EU/Land NRW auch als Gesamtmaßnahme mit finanziellen Mitteln aus den Programmen Stadtumbau-West und Soziale Stadt gefördert. Fällt der Fördergegenstand Rückbau des Entenkarrees und die damit verbundene Realisierung eines Teilbereiches der Gesamtmaßnahme Grüngürtel Duisburg-Nord weg, so entfällt auch eine wesentliche Grundlage für die Gewährung von Fördermitteln durch das Land NRW.

Vor den oben genannten Hintergründen würde ein Verzicht auf den Abriss auch den Verzicht auf den ersten Baustein einer weiteren zukunftsfähigen Entwicklung einer tragfähigeren Ortsteilstruktur bedeuten. Der Handlungsdruck bezüglich der wohnungswirtschaftlichen Situation wird weiter bestehen. Eine Verbesserung der Gesamtsituation in Marxloh durch positive Veränderungen der äußeren Rahmenbedingungen ist zur Zeit nicht absehbar.

Im „Städtebaulichen Gutachten zu den Vorbereitenden Untersuchungen zum „Sanierungsverfahren Duisburg-Nord“ (INNOVA, Juli 2007, S. 62 – 70) wird explizit auf die Frage eingegangen, ob sich der Ortsteil auch ohne umfassende städtebauliche Veränderungen stabilisieren kann. Diese wird nachhaltig verneint. Die negativen Wirkungsketten von Leerstandsentwicklungen und fehlenden Investitionen sind dort ausführlich dargestellt.

3. Sozialplan

Schon frühzeitig wurden die Auswirkungen eines Umzuges auf die persönliche Lebenssituation der Bewohner im Quartier erkannt. Daher war es mit Beginn der Projektumsetzung nach dem Ratsbeschluss im Dezember 2007 Ziel, durch eine umfangreiche und intensive Betreuung und Beratung sowie finanzielle Unterstützung der betroffenen Bewohnerschaft die negativen Folgen von notwendigen Umzügen soweit wie möglich zu mindern. Dieses wird durch die vom Rat der Stadt beschlossene Grundlage für den Sozialplan garantiert und geht weit über die üblichen Unterstützungen hinaus. Die „Richtlinien der Stadt Duisburg für notwendige Umzüge im Projekt „Grüngürtel Duisburg-Nord“ sind Bestandteil der Ratsvorlage für den Beschluss der städtebaulichen Maßnahme in Marxloh (s. DS Nr. 07-1648 v. 17.10.2007, s. homepage gruenguertel-nord.de). Konkret beinhalten diese Richtlinien Aussagen zum Geltungsbereich, zu den betroffenen Haushalten, zu Beratungsleistung, allgemeinen Hilfen und zu Finanzierungshilfen, die betroffene Personen erhalten können. Aufgeführt sind u.a.

Pauschalen für Umzüge in Eigenregie:

Bis 3 Personenhaushalt	800 €
Ab 4 Personen	1000 €

Besondere Hilfen für Menschen mit Behinderungen, Kranke, alleinstehende Schwangere oder Menschen über 65 Jahre

Bis 3 Personenhaushalt	1.600 €
Ab 4 Personenhaushalt	1.900 €

Pauschalen für die Entschädigung von Nachteilen:

Je 1 Personenhaushalt	1000 €
Je weitere Person	300 €
Insges. Höchstens	2500 €

Diese Unterstützung geht weit über das übliche Maß hinaus und soll dazu beitragen, soziale Härten zu mildern bzw. zu vermeiden.

Im Entenkarree sollen im ersten Quartal 2010 Gespräche mit den Mietern in den städtischen Gebäuden geführt werden, die die Betreuung und Beratung sowie die Erhebung der Wohnwünsche der Mieter in Bezug auf Ersatzwohnraum zum Ziel haben. Die individuelle Beratung und Unterstützung der Mieter ist damit ebenfalls ein wesentliches Element der durch den Rat beschlossenen Sozialplanung.

4. Aussagen zu bebauungsplanrelevanten Gutachten

Schallschutztechnische Untersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verändert sich durch den Rückbau die bestehende Lärmsituation und muss daher untersucht werden. Der schon bestehende Immissionsschutzwall entlang des Willy-Brandt-Ringes soll fortgeführt werden. Neben der notwendigen Lärmreduzierung wird durch den Wall der Ortsrand zum Willy-Brandt-Ring und zu den Industrieanlagen baulich geschlossen. Die Grünvernetzung zwischen dem Schwelgern - Park über das Entenkarree zur Weseler Straße wird im Sinne der Gesamtmaßnahme fortgeführt.

Die Lärmsituation im Entenkarree ist vergleichbar mit vielen anderen Wohngebieten im Duisburger Stadtgebiet und daher **nicht** der Auslöser für die Rückbaumaßnahmen. Auf langfristige Sicht ist es jedoch das Ziel der Stadt Duisburg, die Lärmbelastung für Wohngebäude nach Möglichkeit im Rahmen der Gesundheitsvorsorge auf die WHO Richtwerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zu senken. Daher wäre es gerade im Zuge einer Stadtumbaumaßnahme zu befürworten, diese Zielsetzung zu berücksichtigen. Die verbleibende Bebauung läge zukünftig tagsüber weitgehend im angestrebten Pegelbereich und nähert sich den Zielwerten für die Nacht deutlich an, während die derzeitige Lärmbelastung an den Wohnhäusern Gertrudenstr. 70 bis 72 und Wiesenstraße 79 mit etwa 61 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nachtzeit deutlich höher ist.

Schlussfolgerung aus der vorläufigen schallschutztechnischen Untersuchung

Die heutige Lärmsituation für die verbleibende Wohnbebauung wird sich durch die Dämmwirkung des weiterzuführenden Lärmschutzwalles entlang des Willy-Brandt-Ringes kaum verändern. Konflikte durch Verkehrslärm sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Außer der Festsetzung eines 4 m hohen Walles (Mindestmaß) entlang des Willy-Brandt-Ringes zum Schutz vor Verkehrslärm sind keine weiteren Maßnahmen zum Lärmschutz im Plangebiet erforderlich.

Die abschließende schallschutztechnische Untersuchung wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Altlastengutachten

Im Rahmen der Planungen für den Grüngürtel Duisburg Nord wurden/werden durch die IFUA-Projekt GmbH altlastenbezogene Gefährdungsabschätzungen für die betroffenen Stadtbereiche durchgeführt. Für den Bereich Marxloh wurden Untersuchungen zur Ermittlung der allgemeinen Untergrundbeschaffenheit sowie der möglichen Belastungen der Oberböden

z.B. in den vorhandenen Hausgärten und Freiflächen vorgenommen. Hierzu wurden Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben durch die IFUA-Projekt GmbH entnommen und im chemischen Labor der Fresenius GmbH analysiert. Die Ergebnisse werden zur Zeit ausgewertet und liegen daher zum jetzigen Sitzungstermin noch nicht vor. Nach Vorlage des abschließenden Untersuchungsberichtes der IFUA-Projekt GmbH werden die gewonnenen Erkenntnisse in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Archäologisches Gutachten

Der Untersuchungsbericht zu den archäologischen Sondagen wurde im Dezember 2009 fertiggestellt. Der Gutachter, Jochen Scherbaum M.A., Bamberg, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Marxloh keine archäologisch relevanten Funde fest. Das Ergebnis wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Gender Mainstreaming-Relevanz

Ja

Die Darlegung der Geschlechterdifferenzierung erfolgt im Kontext der Drucksache, ggf. als Anlage zur Drucksache. (Dabei müssen z.B. Planungskriterien, Verordnungen, Rechtsgrundlagen, Richtlinien etc., die dem Vorschlag zu Grunde liegen, genannt werden. Wird eine auffällige Abweichung zwischen den Geschlechtern deutlich, ist diese hervorzuheben, zu analysieren und es ist darzulegen, wie die geschlechtsspezifischen Unterschiede berücksichtigt wurden.)

Nein

Die Darlegung der Geschlechterdifferenzierung entfällt aus folgenden Gründen:
Die Darlegung der Geschlechterdifferenzierung entfällt.