

Mittwoch, 10. Dezember 2008

Stadt Duisburg
Amt für Baurecht und Bauberatung
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7

47051 Duisburg

Per Fax vorab an: 0203-283-3387

**Grüngürtel Duisburg-Nord
Sanierungsverfahren Duisburg-Bruckhausen und -Beeck (Bereich an der Arnold-
Overbeck-Straße)
Satzung der Stadt Duisburg zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes Duisburg-Bruckhausen - Sanierungssatzung Duisburg-Nord**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Beginn beklage ich hiermit die Gesetzeslage, die es Ihnen offenbar erlaubt, mit sehr geringen Anforderungen, nahezu willkürlich, förmliche Sanierungsgebiete mit starkem Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentum festzulegen.

Die Frist zur Geltendmachung von beachtlichen Verletzungen der Vorschriften in den §§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 3 Satz 2 hinsichtlich Verfahrens- und Formvorschriften, des Verhältnisses des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorgangs im Zusammenhang mit der Satzung der Stadt Duisburg zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Duisburg-Bruckhausen, der Änderung der Flächennutzungspläne 2.26, 3.27 sowie 3.28 und der Aufstellung der Bebauungspläne 1105, 1104 und 1106 läuft morgen ab.

Zur Vermeidung von Schaden für mich, die Öffentlichkeit, die anderen Betroffenen und insbesondere die einkommensschwachen und unterdurchschnittlich ausgebildeten Bewohner des Gebietes der Sanierungssatzung mache ich im Folgenden nicht abschließend die in diesem Text beschriebenen und begründeten beachtlichen Verletzungen der Vorschriften in den §§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 3 Satz 2 hinsichtlich Verfahrens- und Formvorschriften, des Verhältnisses des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorgangs im Zusammenhang mit der Satzung der Stadt Duisburg zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Duisburg-Bruckhausen, der Änderung der Flächennutzungspläne 2.26, 3.27 sowie 3.28 und der Aufstellung der Bebauungspläne 1105, 1104 und 1106 geltend, zeige den daraus entstandenen sowie den zu erwartenden Schaden auf und stelle daraus resultierende Forderungen zur Schadensbeseitigung sowie -vermeidung:

Dieses Schreiben ist gleichzeitig meine Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der Änderung der Flächennutzungspläne 2.26, 3.27 sowie 3.28 und zur Aufstellung der Bebauungspläne 1105, 1104 und 1106.

Der gesamte Vorgang ist nur in seinem historischen, städtebaulichen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang verständlich und daher bitte ich Sie um Verständnis, dass ich diese im Folgenden aus meiner Sicht beschreibe:

S. 2 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Der Grüngürtel ist eines der ersten Pilotprojekte, dass von einem internationalen Großkonzern vorgeschlagen wurde und bei dem es eine offizielle Partnerschaft zwischen diesem Konzern, einer Landesregierung und einer Stadt zum Stadtumbau gibt.

Da bei diesem Projekt die Belange der Öffentlichkeit schaden nehmen und viele einkommensschwache und unterdurchschnittlich ausgebildete Menschen ihre Wohnung oder ihr Eigentum aufgeben müssen, ohne sich bei der Gestaltung effektiv einbringen zu können oder sich dagegen wehren zu können, halte ich das Projekt Grüngürtel und seine Gesetzesgrundlage für verfassungsgefährdend. gemeint war nicht "verfassungsgefährdend", sondern: "verfassungswidrig"

Erschwerend kommt hinzu, dass der Konzern gleichzeitig der Hauptverursacher der Voraussetzungen für das Sanierungsverfahren ist. Statt den eindeutig festgestellten Hauptverursacher nach dem Verursacherprinzip zur Beseitigung des entstandenen Schadens heranzuziehen wird die geschädigte Bevölkerung entfernt. Das halte ich für einen Verstoß gegen das Gleichbehandlungsprinzip, das Grundgesetz und die Menschenrechte.

Der Grüngürtel ist der erste Schritt hin zu einem undemokratischen Stadtumbau nach Industrieinteressen und unter Einfluss von Kapital multinationaler Konzerne.

Er verlagert die Kosten der Industrie für Umweltauflagen auf den Steuerzahler und die betroffene Bevölkerung.

Er verursacht unnötige, überhöhte und nicht nachhaltige Ausgaben öffentlicher Gelder und unkalkulierbar hohe Folgekosten. Die mangelnde Berücksichtigung der zu erwartenden Kosten für die Öffentlichkeit und damit den Steuerzahler schadet öffentlichen Belangen. Das Projekt Grüngürtel wird als ein Vorteil für die Allgemeinheit dargestellt, aber tatsächlich könnte die Allgemeinheit die mit der geplanten Gewerbefläche, der Grünfläche und dem LBW vorgeblich verfolgten Ziele zum Wohl der Allgemeinheit ohne das LBW und damit ohne die Großflächigkeit mit einer kleinteiligeren, alternativen Sanierungsgestaltung bereits mit der Hälfte der für das Vorhaben heute eingeplanten öffentlichen Gelder erreichen. Die Details dazu sind mehrfach von dem Eingetragenen Verein Nachbarn In Bruckhausen-Beeck (im weiteren NIBB genannt) vorgebracht worden und dem Rat der Stadt Duisburg, der Stadtverwaltung Duisburg, sowie dem Sanierungsträger bekannt.

Bruckhausen soll saniert werden. Aber Bruckhausen war nicht immer in dem heutigen Zustand. Bevor unter dem Gebiet um Bruckhausen Kohle gefunden wurde, gab es bereits das Dorf Alsum mit einem kleinen Hafen und einer Fähre über den Rhein, das Dorf Beeck mit einer Brücke über die Emscher, mehrere Bauernhäuser in Bruckhausen entlang der heutigen Schulstraße, der heutigen Kaiser-Wilhelm-Straße, der heutigen Straße Am Kringelkamp und der heutigen Alsumer Straße, es gab die Hofanlagen Schwelling (Schwelgern), Marxloh, mehrere kleine Bauernhöfe und das Kloster Hamborn. Es gab die Emscher, die kleine Emscher und den Beeckbach mit Fischen und mehreren Mühlen. Es gab viel fruchtbares Ackerland und Weiden. Dann wurde Zink und Kohle gefunden, der Kaiser enteignete die Bauern und legte nördlich des Klosters einen ersten Schacht an. Es entstand eine Zinkhütte und eine Bahnlinie nach Alsum, wo ein Verladehafen eingerichtet wurde. Später fand man unter dem heutigen Ortsteil Bruckhausen Kohle und wieder enteignete der Kaiser die Bauern, legte den Schacht III und ein Hüttenwerk an. Alle diese Anlagen wurden in einer Vorläufergesellschaftsform der heutigen Aktiengesellschaft, die Gewerkschaft Deutscher Kaiser hieß. Dies ermöglichte es später dem katholischen Bankierssohn und Walzwerkbesitzer aus Duisburg-Styrum August Thyssen mit Unterstützung der Sal. Oppenheim Bank erst die Mehrheit in dieser Gewerkschaft zu erwerben und sie dann vollständig zu übernehmen. Es entstanden zusätzliche Gebäude um die Arbeiter unterzubringen und zu versorgen.

Die Bevölkerung wuchs, so dass sich in dem heutigen Sanierungsgebiet bald wohlhabende Kaufleute und Handwerker ansiedelten. Die Mehrheit der Häuser wurde von ihnen um die Jahrhundertwende 1900 errichtet und für damalige Verhältnisse mit Strom und Toiletten im Haus luxuriös ausgestattet. Sie wurden nicht von Thyssen errichtet. Besonders, weil damals bereits die Straßenbahnlinie auf der Kaiser-Wilhelm-Straße existierte, war dies eine

bevorzugte Wohnlage. Zu einem großen Teil waren in diesen Häusern im Hinterhof Pferdeställe vorgesehen, weil Kraftfahrzeuge noch nicht verbreitet waren.

Bereits 1873 gründete August Thyssen mit 17 weiteren Teilhabern seine erste Wohnungsgesellschaft in Mühlheim an der Ruhr. Die Immobilienwirtschaft war immer ein wichtiger Geschäftszweig der Thyssens.

Aufgrund der Kohlevorkommen in dem Gebiet hatte die August-Thyssen-Hütte jederzeit die Möglichkeit die Eigentümer von Äckern und Weiden enteignen zu lassen und machte davon insbesondere bei armen Bauern ausgiebig Gebrauch. An das kirchliche Eigentum traute man sich nicht heran.

Die August-Thyssen-Hütte breitete sich immer weiter auf Kosten der Bauern aus und im Laufe der Zeit errichtete Thyssen immer mehr Wohnraum.

Die Arbeitersiedlung wurde weiter östlich bei den Beeckbachweiden nahe des Klosters Hamborn an einem Sumpfgelände errichtet.

1908 war die Matenastraße noch kein Tunnel und es existierten bereits die Häuser an der Kaiser-Wilhelm-Straße, der Eilperhofstraße, der Edithstraße, der Dieselstraße, der Bayreutherstraße, der Heinrichstraße, der Straße am Kringelkamp und der Kronstraße, die jetzt abgerissen werden sollen.

Erst nach 1908 errichtete die August-Thyssen-Hütte Direktorenvillen und Wohnungen für leitende Angestellte auf der heutigen Kronstraße und Bayreutherstraße.

Bruckhausen wuchs, auf dem Gebiet des heutigen ThyssenKrupp Ausbildungszentrums war ein Sportplatz, es gab ein Theater und in Alsum einen Badestrand.

Das Gebiet der Sanierungsänderung beinhaltet also einen großen Teil des ältesten und schönsten Teils von Bruckhausen in dem viele Gebäude und teilweise halbe Straßenzüge mit beidseitiger Bebauung aus der Gründerzeit sind. Sie ermöglichen es heute noch einen Eindruck von den damaligen Lebensverhältnissen des aufkeimenden Bürgertums hautnah zu erfahren. Die Häuser sind so ansprechend, dass die Eigentümer ihre Häuser seit mehr als 100 Jahren trotz der Umweltverschmutzung durch die August-Thyssen-Hütte ständig gepflegt und renoviert haben und man auch heute noch gerne in diesen Häuser mit Stuckfassade und hohen Decken lebt.

Diese denkmalwerte Bausubstanz ist bei der VU nicht sorgfältig erfasst worden und bei der Abwägung nicht angemessen berücksichtigt worden.

Nachdem Thyssen die Gewerkschaft übernommen hatte, wuchs sie aufgrund der Kriegsvorbereitungen Bismarcks für den ersten Weltkrieg immer weiter und weil die Alsumer sich den Wünschen August Thyssens nicht beugen wollten, wurde in Schwelgern ein eigener Hafen für die August-Thyssen-Hütte gebaut.

Auch die Einflussnahme auf Politik gehörte zum normalen Geschäftsgebaren der Thyssens. So wurde der heutige Stadtteil Hamborn im Wesentlichen von Thyssen gegründet und bis 1911 so weit aufgebaut, dass der Regierungspräsident Hamborn zu einer Stadt mit Bürgermeister ernannte. Zu dieser Stadt gehörte dann auch Bruckhausen und so entzog man sich den Umweltschutzbemühungen des ursprünglich zuständigen Beecker Bürgermeisters.

Die Thyssens haben durch den starken Bedarf an Eisen und Stahl für Eisenbahn, Panzer, Kriegsschiffe und ähnliches des ersten Weltkriegs profitiert. Nach dem ersten Weltkrieg wurde die Zentralkokerei Friedrich Thyssen westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße errichtet und seitdem war die Luft in Bruckhausen extrem verschmutzt.

Wie Friedrich Thyssen die Nationalsozialisten unterstützt hat, ist allgemein bekannt. Auch an den Vorbereitungen zum zweiten Weltkrieg haben die Thyssens stark profitiert und in den Aufbaujahren der Nachkriegszeit war Umweltschutz kein Thema, so dass sich die August-Thyssen-Hütte immer weiter ausbreiten konnte. Aber diese Ausbreitung stieß bald an

S. 4 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Grenzen durch die vorhandene Bebauung und Bevölkerung in der Umgebung. Daher war es naheliegend, dass Thyssen Strategien entwickelte um diese Bebauung und Bevölkerung, welche die weitere Ausbreitung des Werks behinderten, verschwinden zu lassen.

Waren es früher neben der Emscher nur kleine Bäche, einzelne Bauernhöfe und Gebäude, die weichen mussten, wurde in den 1960er Jahren der Stadtteil Alsum geräumt, teilweise als Industriegelände und teilweise als Müllkippe genutzt. Diese Müllhalde hat man später begrünt und als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Die August-Thyssen-Hütte verpestete die Luft, verseuchte die Flüsse, das Grundwasser und den Boden. Niemand störte sich daran bis sich langsam das Bewusstsein für Umweltschutz durchsetzte. Aber es dauerte noch bis 1996, bis die EU Grenzwerte für die zulässige Luftverschmutzung erlies und diese sollten erst 2002 rechtsverbindlich in den Ländern umgesetzt sein.

Ende der 1970er Jahren startete die August-Thyssen-Hütte bereits einen Versuch Bruckhausen zu übernehmen, indem man gemeinsam mit der Stadt Duisburg ganz Bruckhausen abreißen lassen wollte. Damals war Bruchhausen noch dicht besiedelt und daher scheiterte der Versuch am Widerstand der Bevölkerung.

Da in den 1980er Jahren in Bruckhausen katastrophale Zustände im Bereich der Umweltbelastungen und damit auch in der Bevölkerungsstruktur herrschten und dies durch das Buch des Herrn Wallraff in ganz Deutschland bekannt wurde, beschloss die Stadt Duisburg Maßnahmen zur Stadtteilverbesserung. Die bereits seit den 1960er Jahren vorhandenen bürgerschaftlichen Selbsthilfvereine wurden unterstützt. Dann wurden sie von der Stadt koordiniert und zuletzt ganz von städtischen Institutionen übernommen.

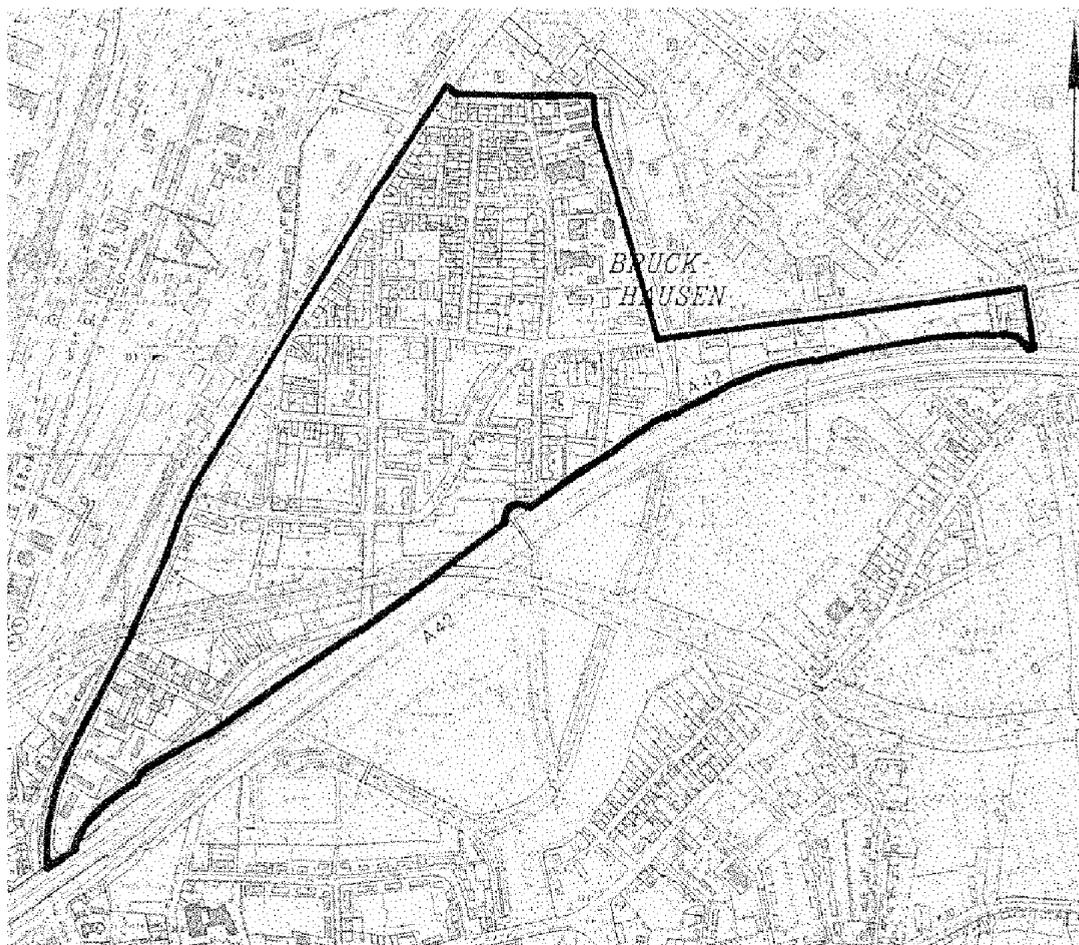
Es gab mehrere kleinere Versuche, den Stadtteil zu verbessern. So wurden mit öffentlichen Geldern Anfang der 1990er Jahren Neubauten zur Lückenschließung gefördert (Heinrichstr. 14, Kringelkamp) Es wurden im Rahmen des Hausbrandfonds Gelder für die Umstellung der Heizungen von Kohle auf Gas Zuschüsse gezahlt, Straßen verkehrsberuhigt und begrünt, Grünflächen angelegt und Fassaden renoviert.

Im Jahr 1998 erließ das Bundesumweltministerium einen Abstandserlass aus dem viele Mindestabstände zwischen Wohngebieten und Industrieanlagen eindeutig hervorgehen. So beträgt beispielsweise der gesetzlich vorgeschriebene Mindest-Abstand eines neuen Hochofens zur Wohnbebauung 1500m.

Im gleichen Jahr wurde dann die EGDU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH (im Folgenden EGDU genannt) von der Stadt gegründet, dieser sämtliche bisherigen Sanierungen übertragen, eine neue Sanierungssatzung für Bruckhausen verabschiedet und die EGDU zum Sanierungsträger dieser neuen Sanierung gemacht.

Die Thyssen AG wird seit 1996 sehr gut über die neue EU-Gesetzgebung informiert gewesen sein und wusste, dass sie die Grenzwerte nicht erfüllen kann, ohne auf Profite zu verzichten. Durch den Abstandserlass konnte die Thyssen AG davon ausgehen, dass es nicht möglich sein würde, neue emittierende Großanlagen in einer Entfernung von 1500m zur Kaiser-Wilhelm-Straße in Betrieb zu nehmen. Es wurde das folgende förmliche Sanierungsgebiet festgelegt:

Abbildung Plan Sanierungsgebiet 1998:



Interessanterweise ist das sehr schmale östliche Gebiet ebenfalls zum Sanierungsgebiet erklärt worden, obwohl dort kaum Bebauung vorhanden war. Es ist absolut nicht nachvollziehbar, warum die EGDU die gesamte wichtige Infrastruktur des Ortsteils (Einzelhandel, Post, Arzt, Apotheke und Sparkasse) von der Kaiser-Wilhelm-Straße weg in ein Dienstleistungszentrum in genau diesem am weitesten östlich gelegenen Rand des Sanierungsgebietes verlagerte.

Dieses Vorgehen lässt nur den Schluss zu, dass die EGDU damals bereits die Aufgabe des westlichen Teils des Sanierungsgebietes plante. Dieses Vorgehen war nicht im Interesse der betroffenen Bevölkerung weil die Infrastruktur dort nur schwer zu erreichen war oder der Duisburger Öffentlichkeit, weil aufgrund der Lage dort keine weitere Entwicklung möglich ist und hat dem Stadtteil geschadet, weil die Menschen nicht in einem Stadtteil wohnen wollen, in dem die Bank, der Arzt, die Apotheke und das größte Einzelhandelsgeschäft nur schwer zu erreichen sind.

Trotz der gültigen EU-Gesetze widersetzte man sich auch nach der Fusionierung mit Krupp mit allen erdenklichen Mitteln dem Abriss der alten Zentralkokerei Friedrich Thyssen. Es wurde dann eine neue, modernere Kokerei errichtet und 2003 die alte Kokerei abgerissen.

Die Grenzwerte wurden 2003 immer noch überschritten und so musste die ThyssenKrupp Stahl AG zumindest nachweisen, dass sie alle Möglichkeiten nutzte, um die Luftbelastung zu reduzieren. Diese Möglichkeiten wurden als Maßnahmen in dem ersten Luftreinhalteplan Duisburg Nord sowie dem zugehörigen Aktionsplan festgeschrieben. Unter Anderem beantragte man die Errichtung eines Walls beim Bauamt und stellte diesen als eine der Maßnahmen dar. Er sollte ein 19 m hoher begrünter Wall an der westlichen Seite der Kaiser-Wilhelm-Straße von der Eisenbahnbrücke bis zum Matenatunnel werden. Dieser Wall sollte die bodennahen Feinstaub-Emissionen und den Lärm der Industrieanlagen von dem

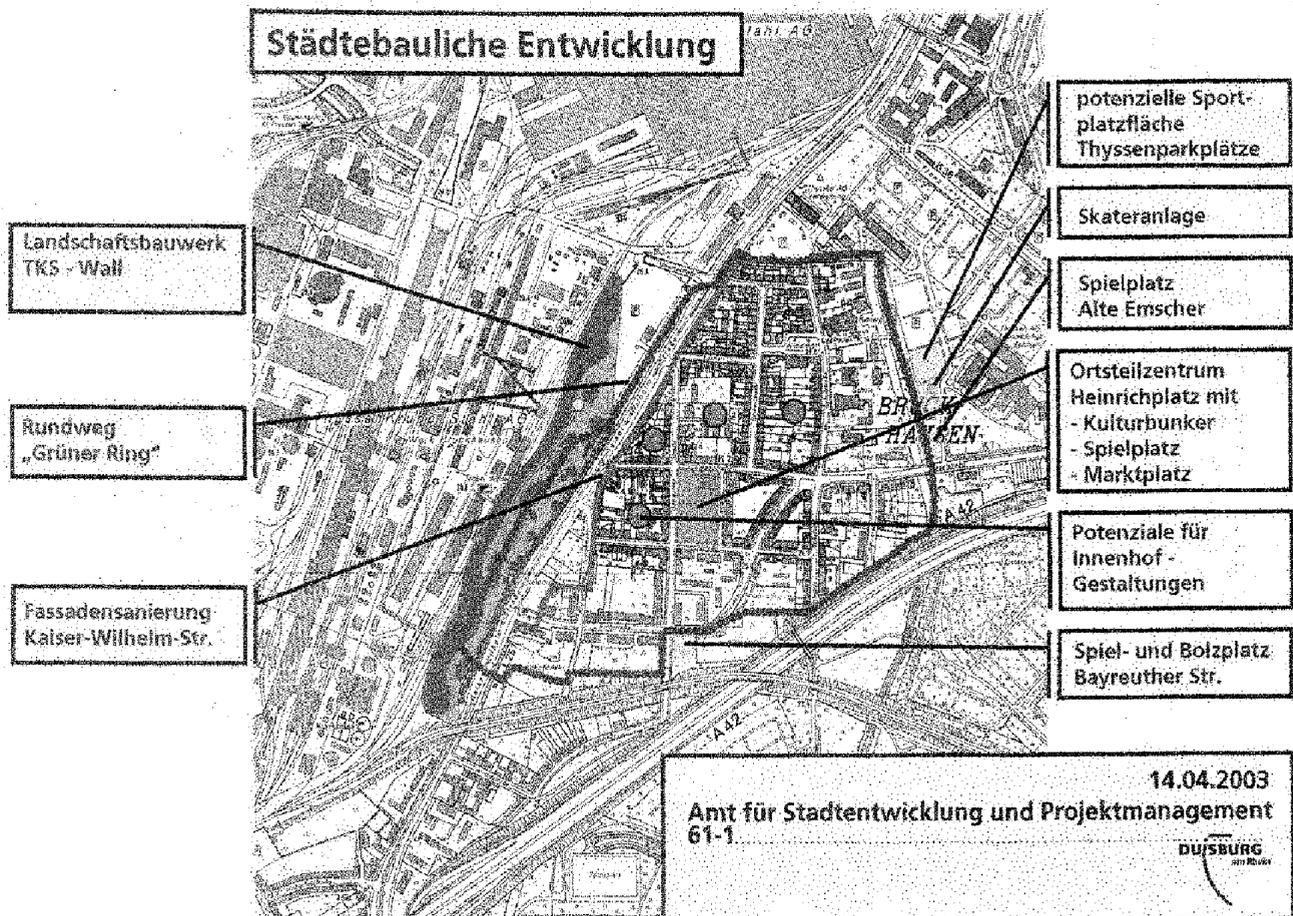
S. 6 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Wohnviertel fernhalten. Gleichzeitig lies sich der geplante Wall dazu benutzen, den geplanten neuen Hochofen 8 als weniger belastend für die Wohnbevölkerung darzustellen.

In Kombination mit der besseren Luftqualität war durch den Thyssenwall (TKS-Wall bzw. Immissionsschutzwall) in 2004 nach 100 Jahren eine reale Chance auf eine Sanierung von Bruckhausen gegeben.

Die folgende Sanierung Bruckhausens wurde am 27. Mai 2004 auf Vorschlag des Ratscherrn S█████ (CDU) in Absprache mit Herrn M█████ (EGDU) vom Rat der Stadt Duisburg beschlossen.

Abbildung Plan Sanierungsgebiet 2004:



Dadurch wurden sich zusätzliche öffentliche Mittel gesichert.

Zur Beschlussvorlage in 2004 wurde ein Bericht der EGDU (http://www.duisburg.de/micro/eg-du/medien/Downl_Stadterneu_Bruckh.pdf) zu den bisher erfolgten Maßnahmen beigefügt und aus diesem geht hervor, dass ein Großteil der Sanierungsgelder entweder in Thyssen-Objekte (DRK-Haus, Skaterbahn und Studentenwohnheim) oder in Objekte geflossen ist, welche die Stadt aufgekauft hatte (Kindergarten Kronstraße, EGDU Stadtteilbüro, Grünfläche Kringelkamp, Kindergarten Dieselstr.66-70 und Grünfläche entlang der A42,) oder bereits im Besitz der Stadt waren (Kulturbunker, Spielplatz Heinrichplatz und Marktplatz Heinrichplatz). Die normalen Eigentümer waren nur unter den Förderungen von 65 Fassadenrenovierungen und 15 Hinterhofgestaltungen. Es ist unverständlich zu welchem Zweck die Stadt bzw. die EGDU die sanierten Objekte erworben hat. Die Kaufpreise hätten eigentlich zur verstärkten Sanierung verwendet werden müssen. Da in diesem Bericht bereits eine Ausweitung der industriellen

Tätigkeit in Aussicht gestellt wird, ist anzunehmen, dass sich die Stadt die Verfügungsgewalt über diese Flächen in der Zukunft sichern wollte.

Einige der im Bericht aufgelisteten Immobilien sollen jetzt für den Grüngürtel Duisburg Nord abgerissen werden. Dazu gehören ein Haus auf der Kronstraße 3 – 5, ein historisch wertvolles und stadtbildprägendes Gebäude aus dem Jahre 1903, das gekauft und zur Nutzung als Kindertagesstätte umgebaut wurde, eine Fläche am Kringelkamp/Kronstraße die gekauft und zu einer öffentlichen Grünanlage ausgebaut wurde und ein Haus auf der Dieselstraße 8, das zu einem sozialpädagogischen Zentrum des DRK umgebaut wurde. Zusätzlich zum Verlust dieser Immobilien müssten die Fördergelder teilweise zurückgezahlt werden. Sollte das Land die Rückzahlung nicht einfordern, bleibt wieder einmal der Steuerzahler auf den Kosten sitzen. Neben diesen Daten ist der Text dieses Rechenschaftsberichtes der EGDU aus 2004 sehr interessant. Bruckhausen wird hier ganz anders als in den aktuellen Unterlagen zur Sanierungsänderung beschrieben. So heißt es auf S.4: „Unter Berücksichtigung der aktuellen „Schrumpfung der Städte“, des „Bevölkerungsrückgangs“ u. a. wird deutlich, dass die „Jugend“ des Stadtteils ein gesellschaftliches Zukunftspotenzial darstellt.“ **Auf S. 11 steht:** „Insgesamt konnte das öffentliche Wohnumfeld durch diese Investitionen in einen guten Zustand versetzt werden.“ **Besonders interessantes steht auf S.17:** „Zu beachten ist hierbei, dass sich mit der Stilllegung der als „Dreckschleuder“ bezeichneten Alten Kokerei und den damit verbundenen deutlich verbesserten Umweltbedingungen neue Perspektiven für die Stadteilerneuerung ergeben haben.“ **Auf S.31 heißt es sogar: Zitat Anfang:** „Mit der **Stilllegung der alten Kokerei des Thyssen-Werkes im Frühjahr 2003** besteht – auch angesichts der an diesem Standort eher zu erwartenden Ausweitung der industriellen Aktivitäten – erstmals die Chance grundlegend verbesserter Umweltbedingungen dieses industrienahen Ortsteils. Die auf der Basis der zwischen dem Ministerium für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und der ThyssenKrupp Stahl AG getroffenen Vereinbarungen durchgeführten bzw. geplanten immissionsmindernden Maßnahmen innerhalb des Werkes werden – wie auch die künftig europaweit einzuhaltenden strengeren Grenzwerte zur Luftqualität – zu einer weiteren **Verbesserung der Umweltsituation in Bruckhausen** beitragen.

Mit der Stilllegung der alten Kokerei verbunden ist die zwischenzeitlich durch einen eingereichten Bauantrag konkretisierte Absicht der ThyssenKrupp Stahl AG, auf dem Firmengelände entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße ein LBW in Gestalt eines begrünten Walles zu errichten. Durch diesen Wall soll eine direkte und begrünte Abschirmung des bestehenden Industriegebietes von der benachbarten Wohn- /Geschäftsbebauung der Kaiser-Wilhelm-Straße und der angrenzenden Nebenstraßen erreicht werden. Neben der erfahrungsgemäß immissionsmindernden Wirkung werden mit dem Wall neue Grünflächen geschaffen, die zu einer weiteren Verbesserung des Umfeldes führen. Die Lage des Walles, der – vorbehaltlich weiterer Abstimmungen mit TKS - in zwei Bauabschnitten in den Jahren 2004 bis 2006 errichtet werden soll, ist in dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan dargestellt. (obenstehendes Bild) Zurzeit finden die im Rahmen des bauordnungs-, planungs- und umweltrechtlichen Genehmigungsverfahrens notwendigen Prüfungen unter besonderer Berücksichtigung der Altlastensituation statt. Mit der Anlage des „Thyssenwalls“ eröffnen sich neue Chancen für die abschließende Verbesserung der städtebaulichen Situation des Ortsteils Bruckhausen, die durch Realisierung der nachstehend skizzierten Maßnahmen genutzt werden sollen.“ Zitat Ende. Auf S.34 heißt es: Zitat Anfang „Bereich Kaiser-Wilhelm-Straße: Die künftig durch das Grün des „Thyssenwalls“ dominierte Hauptzuwegung nach Bruckhausen, die auch vorbeifahrenden Autofahrern oder BenutzerInnen des ÖPNV einen Eindruck des Ortsteils vermittelt und damit in hohem Maße imageprägend wirkt, wird durch eine Reihe straßenbegleitender und z. T. aufwertungsbedürftiger Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Bereits die mit der Stilllegung der alten Kokerei verbundene Verbesserung der Umweltsituation hat – begleitet durch eine Intensivierung der Akquisitionsbemühungen durch die EG DU – in diesem Bereich zu einer deutlichen Steigerung der Nachfrage nach Fördermitteln des „Gewerblichen-“ und „Privaten Fassadenprogramms“ (vgl. DS 2746 vom 6.8.2001 und DS 2937 vom 1.10.2001) geführt. Eine weitere Zunahme wird im Zusammenhang mit der Anlage des begrünten Walles erwartet. Es wird angestrebt, die Maßnahmen sowohl räumlich durch Aufwertung zusammenhängender Fassadenbereiche als auch zeitlich (Realisierung nach Fertigstellung des Walls infolge der während der Wallerschüttung zu erwartenden Beeinträchtigungen) bei der Sanierung dieser ortsteilprägenden Gebäude zu konzentrieren. Zu beachten ist, dass auch mit dem Ausbau der Haltestellen im Zuge der Beschleunigung der Linie 901 der öffentliche Straßenraum vor den Gebäuden weiter aufgewertet wird.“ Zitat Ende

Insbesondere ist es auffallend, dass trotz dieses Berichtes und des Beschlusses keinerlei weitere Sanierungsanstrengungen mehr in dem Gebiet der heutigen geänderten Sanierungssatzung vorgenommen wurden. Dies legt die Vermutung nahe, dass die EGDU

S. 8 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

niemals ernsthaft bemüht war, den westlichen Teil Bruckhausens zu erhalten, sondern vielmehr auf seinen Abriss hingearbeitet hat.

Da ein Teil des TKS-Walles auf dem Gebiet der ehemaligen Kokerei Friedrich Thyssen errichtet werden sollte und dort der begründete Verdacht auf Bodenverseuchung bestand, wollte die Stadt Duisburg dort den Boden untersuchen. Die ThyssenKrupp Stahl AG widersetzt sich diesen Bodenuntersuchungen seit 5 Jahren und so hatte man einen guten Vorwand, den Immissionsschutzwall nicht zu errichten.

Aber es bestand immer noch die Verpflichtung zur Errichtung aus den Luftreinhalteplänen und der Sanierungssatzung. Die ThyssenKrupp Stahl AG und ihre Vorläuferfirmen hatten sich seit mehr als 100 Jahren immer weiter auf Kosten der Wohnbevölkerung ausgedehnt und die Manager dachten gar nicht daran dies jetzt zu ändern. Wenn man schon auf die Kokerei verzichten musste, dann wollte man wenigstens das Gelände für weitere Industrieanlagen nutzen. Nachdem der neue Hochofen trotz Verletzung des Abstandserlasses und weiterer Luftverschmutzung am Rande der Grenzwerte genehmigt war, hatte ThyssenKrupp Mitte des Jahres 2006 der Stadt eine Änderung der Sanierungssatzung vorgeschlagen. Dass der Vorschlag von der ThyssenKrupp Steel AG kam, war am 12. August 2006 in der Zeitung Rheinischen Post zu lesen. Der Immissionsschutzwall sollte jetzt auf dem Gebiet der Wohnhäuser östlich der Kaiser-Wilhelm-Straße errichtet werden.

Damit wurde genau zu dem Zeitpunkt, an dem seit 100 Jahren zum ersten Mal eine realistische Chance zur Sanierung des Stadtteils Bruckhausen gegeben war, der Abriss von einem Drittel der Wohnfläche des Stadtteils vorgeschlagen.

Durch den Ersatz des Kopfsteinpflasters im Gleiskörper der Kaiser-Wilhelm-Straße mit Asphalt war die Lärmbelastung durch die Straßenbahn stark reduziert worden. Durchfahrtsverbote für LKW über 3,5t reduzierten die Lärmbelastung so weit, dass der Verkehr auf der Kaiser-Wilhelm-Straße weniger Lärm verursacht als der Verkehr auf den meisten anderen Durchgangsstraßen in Duisburg.

Die Luftverschmutzung war in den vergangenen Jahren ebenfalls stark reduziert worden.

Im Jahr 2006 wurden laut dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (im weiteren LANUV genannt) die Grenzwerte für Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid, Benzol, Blei und Feinstaub PM10 eingehalten. Lediglich der Tagesmittelwert für Feinstaub PM10 wurde an 68 Tagen statt der erlaubten 35 Tage überschritten, aber der Jahresmittelwert wurde eingehalten.

Im Jahr 2007 wurden laut dem LANUV die Grenzwerte für Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Eisen, Nickel, Zink, Benzo(a)pyren und Coronen eingehalten. Lediglich der Tagesmittelwert für Feinstaub PM10 wurde an 71 Tagen überschritten, der Jahresmittelwert wurde eingehalten.

Es waren also die Anforderungen an gesundes Wohnen im westlichen Ortsteil genau so erfüllt, wie im restlichen Ortsteil Bruckhausen. Aufgrund der absehbaren Verschärfung der Grenzwerte durch die EU im Jahr 2010 wird sich die Luftqualität weiter bessern.

Dass Blätter zuverlässig die Strömungsgeschwindigkeit des Windes reduzieren und damit die Feinstaub-Anteile zum Absinken bewegen, sie also quasi filtern, kann man an den stark unterschiedlichen Messwerten der Luftqualitätsmessstation in Duisburg Bruckhausen ablesen. Unmittelbar an der Seite dieser Station, die dem Werk zugewandt ist, befinden sich Baumkronen zwischen Werk und Feinstaubsammler. Die Feinstaubwerte sind von März bis November wesentlich geringer als im Winter, weil im Winter diese Bäume kein Laub tragen. Der Immissionsschutzwall westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße wäre also eine effektive Maßnahme gewesen auch die Tagesmittelwert-Überschreitungen unter die Grenzwerte zu drücken. Damit wären in ganz Bruckhausen gesunde Wohnverhältnisse gegeben gewesen.

S. 9 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Da sich die Immobilienpreise (in Kaufkraft gemessen) in Bruckhausen Mitte 2006 auf einem historischen Tief befanden, bestand die gute Möglichkeit, dass neue Investoren die Häuser kaufen, renovieren und wirtschaftlich nutzen, sobald sie von den verbesserten Umweltbedingungen erfahren hätten.

Aber statt mit diesen positiven Rahmenbedingungen Werbung für den Stadtteil zu machen, hat weder die Stadtverwaltung noch die EGDU die Sanierungssatzung aus 2004 weitgehend bekannt gemacht.

Stattdessen hat der Gutachterausschuss der Bezirksregierung für die Stadt Duisburg die extrem niedrigen Preise genutzt, um den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Bruckhausen mit einem statistischen Ausreißer hochzusetzen.

Damals war die Wichtigkeit der Änderung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für die Verkehrswertberechnung der abzureißenden Häuser nur Fachleuten bekannt. Dieses Vorgehen verletzte Vorschriften.

Die Bezirksregierung erteilte trotz Abstandserlass auch die fragwürdige Genehmigung für den Hochofen 8 und toleriert dass die vor 5 Jahren beschlossenen Luftreinhaltemaßnahme Immissionsschutzwall immer noch nicht durchgeführt wurde. Im neuen Luftreinhalteplan verzichtet sie sogar auf diese Maßnahme.

Der neue Hochofen 8 produziert weniger Luftverschmutzung als der später in die Betriebsreserve überführte Hochofen 4. Aber der Hochofen 4 ist nicht stillgelegt und auch nicht für den Abriss vorgesehen. Sollte also der Grüngürtel genau wie der ursprünglich vorgesehene Immissionsschutzwall zu einer reduzierten Luftbelastung in Bruckhausen führen, wird der Hochofen 4 wieder in Betrieb gehen können, denn die Bezirksregierung ist nicht an einer dauerhaften Reduzierung der Luftverschmutzung, sondern nur an einer Reduzierung bis unter die Grenzwerte interessiert.

Im August 2006 stellte der Oberbürgermeister einen Vorschlag der ThyssenKrupp Steel AG zum Abriss weiter Teile Bruckhausens und Marxloh und Schaffung eines Grüngürtels der Öffentlichkeit vor.

Die Veröffentlichung hatte verheerende Folgen für Bruckhausen. Viele Bewohner sahen den Abriss als unvermeidbar an, da Stadt Duisburg und ThyssenKrupp-Konzern sich einig waren und verließen den Stadtteil.

Die Eigentümer stellten fast sämtliche Renovierungsmaßnahmen ein.

Häuser liessen sich kaum noch verkaufen.

In leerstehenden Häusern kam es zu Vandalismus und Plünderungen.

Diese Schäden sind auf die Veröffentlichung des Oberbürgermeisters zurückzuführen und damit ist die Stadt zum Ersatz der Schäden verpflichtet. Eine genaue Aufstellung des mir dadurch entstandenen Schadens werde ich Ihnen noch zukommen lassen.

Für die Eigentümer hatte diese Veröffentlichung aber noch weitere nicht so offensichtliche aber gravierende negative Folgen: Der Qualitätsstichtag zur Ermittlung der von der Sanierung unbeeinflussten Verkehrswerte (§153 BauGB) war damit in einen Zeitraum mit historisch niedrigen Immobilienpreisen gelegt worden. Die Eigentümer werden nur noch Preise für ihre Immobilien erhalten können, zu denen kein vernünftiger Mensch diese Immobilien verkaufen würde. Bei einer Enteignung werden sie ebenfalls nur diese niedrigen Werte als Entschädigung erhalten und sollten sie trotzdem ihr Eigentum behalten, werden sie eine gigantische Sanierungsumlage (Ausgleichsbetrag §154 BauGB) zahlen müssen. Diese Folgen sind nicht ausreichend bei der Abwägung berücksichtigt worden und diese Schäden will die Stadt nicht entschädigen. Das verstößt in beachtlicher Weise gegen Gesetze.

Im Vorfeld hatte die ThyssenKrupp Immobilien GmbH mehrere Häuser im heutigen Änderungsgebiet günstig in Zwangsversteigerungen aufgekauft, entmietet, verfallen lassen und die Durchführung ihres Vorschlages in mehreren Gesprächen mit der Stadt Duisburg abgesprochen.

S. 10 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Die ThyssenKrupp Steel AG schlug vor, dass die Wohnhäuser am östlichen Rand des ThyssenKrupp-Industriegeländes in Bruckhausen, in einem Teil von Beeck und einem Teil von Marxloh abgerissen werden und anschließend einen 12m hohen, begrünten Wall als LBW und Gewerbeflächen geschaffen werden.

Die ThyssenKrupp Steel AG nannte den Vorschlag Grüngürtel und war bereit, diesen Vorschlag mit mindestens 35 Millionen Euro zu finanzieren.

In Anbetracht dieser Summe setzten Oberbürgermeister Sauerland (CDU) und Baudezernent Dressler (SPD) den Vorschlag sehr schnell, am 2. August 2006, in eine Beschlussvorlage für den Rat der Stadt Duisburg um.

Ohne die bisherigen Sanierungsmaßnahmen zu überprüfen und ohne die Betroffenen zu informieren oder im Vorfeld zu beteiligen, wurde am 18. September 2006 eine Vorbereitende Untersuchung (im weiteren VU genannt) für den Grüngürtel in Auftrag gegeben.

Es ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass die Ergebnisse der bisherigen Sanierungsbemühungen nicht vor dem Beschluss zur VU überprüft wurden oder mit der VU ihre Überprüfung in Auftrag gegeben wurde.

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass die Firma, die bisher den Auftrag hatte, das Gebiet zu sanieren mit der VU beauftragt wurde, ohne dass die Ergebnisse ihrer Bemühungen von unabhängiger dritter Seite geprüft und bewertet wurden und so ihre Kompetenz nachgewiesen wurde. Das bisherige Ergebnis der Sanierungsbemühungen der EGDU war nicht die erfolgreiche Sanierung des Stadtteils, sondern ist heute der Abriss von fast einem Drittel der Wohnfläche in Bruckhausen. Die EGDU ist alleine deshalb nicht geeignet gewesen, die VUen durchzuführen und als Sanierungsträger für die Sanierungen aus 2004 sowie 2007 ungeeignet. Das war offensichtlich, hätte daher der Stadtverwaltung bekannt sein müssen und daher hätte ein anderer Sanierungsträger bestimmt werden müssen. Diese Verletzung wird schwerwiegende negative Folgen für den Sanierungserfolg haben.

Die Ergebnisse der Überprüfung würden die Ursachen für das Versagen der Sanierungsbemühungen der EGDU offen legen. Diese hätten dann bei der Festlegung der Änderung berücksichtigt werden können. Ohne die Untersuchung werden diese Belange unberücksichtigt bleiben. Dies war offensichtlich und die beachtlichen Auswirkungen auf den Verfahrensausgang kann man am heutigen Zustand des westlichen Stadtteils ablesen. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Die EGDU sollte untersuchen, ob in einem Teilbereich des Sanierungsgebietes aus 2004 durch die Schaffung eines reliefartig geformten Landschaftsbauwerkes, ein Lärmschutz für die verbleibenden Wohngebäuden geboten würde und ob in dem Teilbereich zur Durchführung der Sanierung ihre Erweiterung um eine Verfügungs- und Veränderungssperre gem. § 144 BauGB benötigt wird. Die EGDU sollte weiterhin die nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen, die sich für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich aufgrund eines notwendigen Umzugs voraussichtlich ergeben würden.

Der Auftrag lautete nicht Feststellung städtebaulicher Missstände? Auftrag wurde nicht erfüllt.

Gleichzeitig ist mit diesem Beschluss eine Auskunftspflicht der Betroffenen nach § 138 BauGB und eine Veränderungssperre für die Durchführung von Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB beschlossen worden.

Ich halte es für eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass die Betroffenen trotz dieser nachteiligen Auswirkungen nicht vor diesem Beschluss informiert wurden.

S. 11 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Erschwert wird dieser Sachverhalt dadurch, dass die Betroffenen und die Öffentlichkeit nicht vor der Beschlussfassung beteiligt wurden, aber mit der ThyssenKrupp Stahl AG bereits weitreichende Absprachen erfolgt sind. Dies widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

ThyssenKrupp hat die Vorb. Untersuchungen bezahlt!

In dem Beschluss wird zusätzlich der Oberbürgermeister beauftragt, zur Regelung der Finanzierung, der Projektinhalte und der Abwicklung städtebauliche Verträge mit der TKS abzuschließen.

Ich mache hiermit geltend, dass diese Verträge unzulässige Verträge zu Lasten Dritter sind, da diese Verträge den Betroffenen schaden und fordere ihre Aufhebung.

Im November und Dezember 2006 erhielten die Betroffenen einige Fragebögen, die sie ausfüllen mussten. **Die Fragestellungen in diesen Fragebögen** waren nicht dazu geeignet die Belange der Befragten im Zusammenhang der Sanierungssatzungsänderung vollständig und zutreffend zu ermitteln. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich! Daher ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften gegeben.

Und am 06.06.2007 wurde von der EGDU Informationsveranstaltung durchgeführt, auf der die Betroffenen eine Informationsbrochure zur Datenlage erhalten haben. **Wichtige Angaben über den rechtlichen Hintergrund der VU, die Rechte der Betroffenen und die Folgen der vorgeschlagenen Sanierungsänderung für die Betroffenen** wurden nicht gegeben. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich! Daher ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften gegeben. Man forderte sie auf, dazu bis zum 24.07.2007 Stellung zu nehmen.

Die NIB verfasste daher einen Brief mit Datum **23.07.2007** an den Rat der Stadt Duisburg, den ich auch unterzeichnet habe. **Die in diesem Brief vorgetragenen Verletzungen von Vorschriften und Mängel in der Abwägung** mache ich hiermit erneut geltend. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich! Insbesondere ist BauGB § 3 Abs. (2) verletzt worden, da weder dem NIBB noch mir die Inhalte der Überprüfung mitgeteilt wurden.

In diesem Brief ist insbesondere begründet, dass die **Belange des Denkmalschutzes** nicht vollständig ermittelt wurden. Diese waren für die Abwägung von Bedeutung und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich.

Am 09.08.2007 veranstaltete die EGDU dann eine Bürgerbeteiligungsveranstaltung auf der **erstmalig die Verfügungs- und Veränderungssperre gem. § 144 BauGB deutlich angesprochen worden.** Die **Verkehrswertfestschreibung gem. § 153 BauGB** und die **Sanierungsumlage gem. §154 BauGB** sind bis heute den Betroffenen nicht deutlich gemacht worden. Dafür erklärte man den Betroffenen, dass die VU wahrscheinlich zu dem Ergebnis kommen würde fast das gesamte Gebiet der VU abzureißen. **Wichtige Angaben über den rechtlichen Hintergrund der VU, die Rechte der Betroffenen und die Folgen der vorgeschlagenen Sanierungsänderung für die Betroffenen** wurden nicht gegeben. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich! Daher ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften gegeben. Nach dieser Veranstaltung gab man den Betroffenen eine weitere Frist von 14 Tagen zur Stellungnahme.

Da erst ab diesem Zeitpunkt einige der wesentlichen Bestandteile der Erweiterung der Sanierungssatzung bekannt waren, war **die Frist unangemessen kurz.** Die Betroffenen konnten nicht alle ihre Einwände und Stellungnahmen vorbringen. Dies stellt eine beachtliche Verletzung von Vorschriften dar, weil dadurch eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, nicht gegeben war und eine zutreffende Bewertung nicht möglich war!

S. 12 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Die NIBB verfasste daher am 24.08.2007 einen offenen Brief, den ich auch unterzeichnet und bei der EGDU abgegeben habe. Die in diesem Brief vorgetragenen Verletzungen von Vorschriften und Mängel der Abwägung mache ich hiermit erneut geltend. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Die Unterschriftensammlung ergab bis dahin bereits viele Unterschriften von Mietern und Eigentümern gegen die Änderung.

Am 29.10.2007 verfasste die NIBB einen öffentlichen Rundbrief (NIBB-News) der an alle Mitglieder des Stadtrats verteilt wurde. Die in diesem Rundbrief vorgetragenen Verletzungen von Vorschriften mache ich hiermit erneut geltend. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

wurde aber nicht als Betroffenen beteiligung aufgelistet!

Ebenfalls am 29.10. 2007 stellte der Oberbürgermeister den Abschlussbericht der VUen der EGDU offiziell vor. Die Öffentlichkeit und Betroffene konnten ihn im Internet unter www.duisburg.de im Bürgerportal des Ratsinformationssystems unter Gremien, Rat der Stadt Duisburg, Sitzungen, Sitzung vom 10.10.2007, Beschlussvorlagen einsehen.

10.12.2007

Der Abschlussbericht war Teil der Beschlussvorlage zu dem am 10.12.2007 gefassten Beschlüssen zum Grüngürtel Duisburg-Nord des Rates der Stadt Duisburg.

Bereits am 08.11.2007 sollte die Bezirksvertretung Meiderich/Beeck ihre Zustimmung dazu geben.

Am 10.12.2007 hatte der Rat der Stadt Duisburg aufgrund der Beschlussvorlage Folgendes beschlossen:

ZITAT Anfang

“1. Der Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt die Notwendigkeit des Sanierungsverfahrens Duisburg-Nord in Bruckhausen/Beeck gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) unter Einschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften.

2. Die im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, der Öffentlichkeit und öffentlichen Aufgabenträger geäußerten Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Begründung dieser Vorlage berücksichtigt.

3. Die Satzung der Stadt Duisburg zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Duisburg-Bruckhausen – Sanierungssatzung Duisburg-Nord – und damit der Erweiterung der sanierungsrechtlichen Handlungsmöglichkeiten wird gemäß § 142 BauGB beschlossen.

4. Die Sanierungssatzung Duisburg-Nord ist öffentlich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung Duisburg-Nord rechtsverbindlich.

5. Das Sanierungsverfahren Duisburg-Nord ist innerhalb einer Frist von 10 Jahren durchzuführen.

6. Der bestehende Sanierungsträgervertrag mit der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH ist entsprechend fortzuschreiben.

7. Der Finanzierung (Punkt 6 der Vorlage) wird zugestimmt.

8. Die als Anlage beigefügten Richtlinien der Stadt Duisburg für notwendige Umzüge im Projekt „Grüngürtel Duisburg-Nord“ werden beschlossen.

Zu Pkt. 5 wird als Pkt. 5.1 zusätzlich aufgenommen: „Die zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens erforderlichen Maßnahmen sind, soweit möglich, unter Einsatz arbeitsmarktpolitischer Programme durchzuführen.“

ZITAT Ende

Weiter wurde beschlossen:

ZITAT Anfang

“Für einen Bereich im Ortsteil Bruckhausen östlich der Kaiser-Wilhelm-Straße, westlich der Schulstraße, der Reinerstraße und Bayreuther Straße einschließlich der Wohnbebauung nördlich der Eilperhofstraße und südlich der Kronstraße soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Für den o.g. Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 1104 – Bruckhausen – Grüngürtel Duisburg -Nord in Aufstellung.“

S. 13 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

ZITAT Ende

Weiter wurde beschlossen:

ZITAT Anfang

“Für einen Bereich im Ortsteil Beeck zwischen Werksbahn und Autobahn A 42 sowie der Friedrich-Ebert-Straße ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Bebauungsplan hat die Nr. 1106 – Beeck – Grüngürtel Duisburg - Nord.

mit folgender Ergänzung:

1. Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungs-Verfahrens ist die vorhandene Wohnbebauung südlich der Arnoldstraße so weit wie möglich zu erhalten und dahingehend zu überprüfen, ob sie für die spätere gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen kann.
2. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Bereich Arnoldstraße darf nicht dazu führen, dass der Bereich um Beeck-Denkmal einer zusätzlichen erheblichen Verkehrsbelastung ausgesetzt wird, z.B. durch die ausschließliche Zulassung von kleinteiligem Gewerbe.”

ZITAT Ende

Weiter wurde beschlossen:

ZITAT Anfang

“1. Der Abschlussbericht über die VUen für den Bereich

Marxloh wird zur Kenntnis genommen.

2. Die im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, der Öffentlichkeit und öffentlichen Aufgabenträger geäußerten Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Begründung dieser Vorlage berücksichtigt.

3. Ein erweitertes Sanierungsverfahren unter Einschluss besonderer bodenrechtlicher Vorschriften gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wird nicht durchgeführt.

4. Es ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu erarbeiten. Erster Schritt der städtebaulichen Entwicklung ist die Fortsetzung des Immissionsschutzwalles am Willy-Brandt-Ring bis zum Schwelgernpark im Rahmen des Projektes Grüngürtel Duisburg-Nord.

5. Der bestehende Sanierungsträgervertrag mit der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH ist entsprechend fortzuschreiben.

6. Der Finanzierung (Punkt 8 der Vorlage) wird zugestimmt.

7. Die als Anlage beigefügten Richtlinien der Stadt Duisburg für notwendige Umzüge im Projekt „Grüngürtel Duisburg-Nord“ werden beschlossen.”

ZITAT Ende

Weiter wurde beschlossen:

ZITAT Anfang

“Für einen ca. 20 m tiefen Bereich im Ortsteil Marxloh zwischen Willy-Brandt-Ring und Wiesenstraße 72, südlich der Entenstraße, zwischen Gertrudenstraße 95 und 93, zwischen Diesterwegstraße 36 und 34 bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Halskestraße, Wiesenstraße und Willy-Brandt-Ring ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Bebauungsplan hat die Nr. 1105 – Marxloh – Grüngürtel Duisburg - Nord.”

ZITAT Ende

Weiter wurde beschlossen:

ZITAT Anfang

“1. Der zur Finanzierung des Projektes „Grüngürtel Nord“ an die Stadt ausgezahlte Betrag in Höhe von 31.400.000 Euro ist der Allgemeinen Rücklage zuzuführen und anzulegen.

2. Hierzu wird gemäß § 81 (1) GO NRW (in der bis zum 31.12.2004 geltenden Fassung) i.V. mit § 7 Ziffer 1 der Haushaltssatzung im städtischen Vermögenshaushalt 2007, Maßnahme Nr. 91001 „Rücklagen“, Finanzposition 91001/91300 „Zuführung an die allgemeine Rücklage“ einer außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 31.400.000 Euro zugestimmt.

3. Zur Deckung dieser außerplanmäßigen Ausgabe stehen Mehreinnahmen in gleicher Größenordnung im Vermögenshaushalt 2007, Maßnahme Nr. 61529 „Sanierungsmaßnahmen in Duisburg-Nord“, Finanzposition 61529/36700 „Spenden von privaten Unternehmen“ zur Verfügung.”

ZITAT Ende

S. 14 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Die Bekanntmachung erfolgte am 11.12.2007 laut der Veröffentlichung im Amtsblatt am 31.12.2007 wie folgt:

ZITAT Anfang

“Bekanntmachung der **Satzung**

der Stadt Duisburg zur

Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des

Sanierungsgebietes Duisburg-Bruckhausen

- Sanierungssatzung Duisburg-Nord – vom 11. Dezember 2007

Zur Änderung der am 12.01.1998 beschlossenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Duisburg-Bruckhausen, veröffentlicht am 10.02. 1998 im Amtsblatt für die Stadt Duisburg, hat der Rat der Stadt Duisburg am 10. 12. 2007 aufgrund des § 142

Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes

vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07. 1994 (GV NRW, S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW S. 380),

folgende Satzung beschlossen:

§ 1 - Verfahren

Für die in § 3 näher bezeichneten Bereiche der Ortsteile Bruckhausen und Beeck finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB Anwendung.

Diese können - neben anderen einschlägigen Vorschriften - während der Servicezeiten von jedermann beim Amt für Baurecht und Bauberatung, Stadthaus, Zimmer 225 bis 228, Friedrich-Albert-Lange-Platz 7, Eingang Moselstraße 42, Duisburg-Innenstadt, eingesehen werden.

§ 2 - Genehmigungspflichten

Für die in § 3 näher bezeichneten Bereiche der Ortsteile Bruckhausen und Beeck finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 3 - Festlegung der von dieser Satzung betroffenen Grundstücke:

Im Bereich Bruckhausen:

(hier ist im Original eine Liste mit betroffenen Grundstücken abgedruckt)

Zur Orientierung sind zwei Übersichtspläne für die Bereiche Bruckhausen und Beeck beigelegt.

Hinweise:

Werden innerhalb der in § 3 bezeichneten Gebiete durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 215 BauGB Abs. 1: Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a beachtlich sind.

§ 4 – Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Duisburg, den 11. Dezember 2007

Sauerland

Oberbürgermeister“

ZITAT Ende

Im Zusammenhang mit der Sanierungssatzung Duisburg-Nord sind folgende beachtliche Verletzungen der Verfahrens- und Formvorschriften gemäß §214 BauGB Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 und der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, §§ 4a

S. 15 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

und 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 erfolgt:

Die folgenden von der Planung berührten Belange sind in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt worden, obwohl sie der Stadt bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen. Diese Mängel waren offensichtlich und sind von Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens :

Meiner Auffassung nach ist durch die Begründung der Beschlüsse für die Bebauungspläne und die Begründung der Änderungsbeschlüsse der Flächennutzungspläne, mit dem Abschlussbericht der VU, die VU auch als VU für diese Bauleitpläne anzusehen. Daher müssen die Vorschriften für Bauleitpläne auch hier angewendet werden. Dies ist nicht geschehen und daher sind Vorschriften verletzt worden. mit dem Zwischen- schritt Sanierungs- satzungs- änderung

Laut BauGB § 2a 1. hat die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans anzugeben. Dies ist nicht ausreichend geschehen und damit ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften gegeben. In der Satzung werden die Sanierungsziele nicht deutlich genug genannt.

Das Ziel der geänderten Sanierung ist wie folgt angegeben:

Zitat Anfang

„Die Entzerrung der Industrienahlage durch die Gestaltung eines Grüngürtels als Landschaftsbauwerk.

Der Grüngürtel soll als Vernetzungselement im Emscher Landschaftspark West/Regionaler Grünzug A über Bruckhausen und Marxloh fortgeführt werden bis zum Schwelgernpark.“

Zitat Ende

Mit dieser Art der Angabe ist die Angabe des Mittels zur Erreichung des Sanierungszieles so mit der Angabe des Sanierungsziels verbunden worden, dass das Mittel zur Erreichung des Sanierungszieles wie ein Sanierungsziel missverstanden werden kann. Dadurch ist das Ziel nicht deutlich angegeben worden und es wurden Vorschriften verletzt.

Sollte der vorstehende Absatz nicht zutreffen und das Ziel so korrekt und vollständig angegeben worden sein, dann sind ebenfalls Vorschriften beachtlich verletzt worden. Weder aus der Satzung noch aus der Beschlussvorlage, noch aus dem Abschlussbericht der VU geht hervor, was das Landschaftsbauwerk (im weiteren LBW genannt) ist. Nur aus den Gutachten, die während der VU erstellt wurden geht hervor, dass das LBW ein 12m hoher begrünter Wall werden soll. Dies hätte in der Begründung zur Sanierungssatzungsänderung angegeben werden müssen. Dadurch sind Vorschriften verletzt worden.

Weiter sind Vorschriften verletzt worden, weil das Ziel Gestaltung eines Grüngürtels als LBW nicht die bestmögliche, bekannte Lösung zur Erreichung der Sanierungszwecke ist. Das wird später unter Abwägungsfehler genauer erläutert.

Die Zwecke der geänderten Sanierung sind wie folgt angegeben:

Zitat Anfang:

„Es sollen folgende weitergehende Ziele erreicht werden:

Schaffung von qualitativ hochwertigem Grün- und Freiraum mit einer hohen ökologischen **Bedeutung** und einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung
Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Situation durch die **Beseitigung städtebaulicher Missstände**

Lärminderung durch die Abschirmungsfunktion des Grüngürtels

Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Situation

S. 16 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Entwicklung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchung Beek-Arnoldstraße als **Gewerbefläche mit Grünbereich am südlichen Gebietsrand**; die vorhandene Gewerbenutzung soll verbleiben und **im Bereich der heutigen Wohnnutzung soll zusätzliche gewerbliche Nutzung** ermöglicht werden.

Für den gesamten Ortsteil soll die bisher verfolgte integrierte Stadtteilerneuerungsstrategie fortentwickelt werden. Grundlage ist die vom Rat der Stadt am 12. Juli 2004 beschlossene „Weiterentwicklung des integrierten Stadterneuerungsprogramms“. Dieses soll unter breiter Einbeziehung von Bewohnern und Akteuren fortgeschrieben werden. Zentral ist es, die

Funktionalität

Bruckhausens zu erhalten und die Ortsteilstrukturen weiter zu stabilisieren. **Entwicklungsziele** im Sinne der Fortschreibung der Stadtteilerneuerungsstrategie sind:

- **Stabilisierung der Einwohnerzahlen und damit der soziostrukturellen Situation**
 - **Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität durch Grün und stabilisierte Ortsteilstrukturen**
- Zitat Ende

Die Zwecke der Sanierung hätten eindeutig als Zwecke angegeben werden müssen und nicht als weitergehende Ziele bezeichnet werden dürfen. Dadurch sind die Zwecke nicht deutlich kenntlich gemacht und es wurden Vorschriften verletzt.

Die Festlegung der Zwecke erfolgte nach einer fehlerhaften Abwägung. Dies wird im weiteren Text erläutert. Dadurch werden mit den angegebenen Zielen und Zwecken die beabsichtigten Verbesserung des Stadtteils nicht erreicht. Es hätte angegeben werden müssen, durch welche Wirkungsweise die Ziele und Zwecke die beabsichtigte Verbesserung des Stadtteils erreichen. Die Wirkungsweise hätte deswegen angegeben werden müssen und daher sind Vorschriften verletzt worden.

Weder die Satzung zur Sanierungsänderung noch die Beschlussbegründung geben an, warum die Satzungsänderung erfolgen soll. Die Sanierungszwecke und das Sanierungsziel einer Entzerrung der Industrienahtlage hätte auch mit der bestehenden Sanierungssatzung aus 2004 erreicht werden können. Dies macht es erforderlich, dass insbesondere die Errichtung des LBW, welches der einzige Unterschied zur Satzung aus 2004 ist, begründet wird. Diese Begründung ist nicht erfolgt, sondern das LBW ist schlicht zum Sanierungsziel erklärt worden. Darin liegt die verfassungsgefährdende(-widrige) Vorgehensweise des ThyssenKrupp-Konzerns in Zusammenarbeit mit der Stadt Duisburg zum Schaden der Allgemeinheit, die durch das BauGB weitgehend gedeckt ist. Damit das BauGB nicht in dieser Weise missbraucht werden kann, sind besonders strenge Anforderungen an die Erfüllung der Vorschriften des BauGB zu stellen und die Festlegung von Sanierungszielen und -zwecken muss umfassend begründet werden.

Unter anderem halte ich es für eine beachtliche Verletzung, dass die **Bezeichnung der Sanierungssatzung unverständlich** ist. Weder die Mehrheit der Betroffenen, noch die allgemeine Öffentlichkeit kann daraus erkennen, was der Gegenstand der Satzung ist.

Zusätzlich stellt es eine beachtliche Verletzung dar, dass nicht erkennbar ist, ob die Satzung aus 1998 in ihrem gesamten förmlich festgelegten Gebiet geändert wird, oder nur für das förmlich festgelegte Teilgebiet, das in der Änderungssatzung bezeichnet wird.

Aufgrund des Abschlussberichtes gehe ich davon aus, dass die Satzung aus 1998 in ihrem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet weiter gültig bleibt und in dem Teilgebiet, das in der Änderungssatzung förmlich festgelegt wurde, die erweiterte Satzung gilt. Ich halte dies für eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, weil hier eine **Verschachtelung von Sanierungssatzungen geschaffen wurde, welche die Nachteile der Sanierung auf ein Teilgebiet begrenzt und die Vorteile der Sanierung einem anderen Teilgebiet zugute kommen lässt.** Das widerspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung.

Es stellt eine beachtliche Verletzung von Vorschriften dar, dass durch die Sanierungssatzungsänderung die Gesamtdauer der Sanierung aus 1998 zum zweiten Mal

richtig: 1991

S. 17 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

verlängert wurde. Dadurch ist die zügige Umsetzung der Gesamtsanierung nicht gewährleistet und aufgrund der bisherigen Umsetzungsgeschwindigkeit bei der Sanierungssatzungsänderung aus 2007 ist anzunehmen, dass die voraussichtliche Dauer des Verfahrens wieder nicht ausreicht. Die Sanierung aus 1998 hätte bis 2008 gedauert. Sie ist in 2004 bis 2014 verlängert worden. Während dieser Dauer wäre es ein vereinfachtes Verfahren gewesen. Jetzt ist die Sanierungsdauer durch die Satzungsänderung aus 2007 bis 2017 verlängert worden. Mit einer Gesamtsanierungsdauer von 19 Jahren ist die zumutbare Sanierungsdauer überschritten und daher hätte selbst bei einer inhaltlichen Erweiterung der Sanierungssatzung dies Sanierungsdauer nicht verlängert werden dürfen.

Es ist ebenfalls eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass nicht deutlich ist, ob in dem Gebiet der Sanierungssatzung aus 2004 die Sanierungsdauer ebenfalls verlängert wurde.

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass die Sanierungssatzungsänderung die Sanierungszwecke nicht im Gebiet der Sanierungssatzungsänderung erreicht. Die angegebenen Zwecke werden im Umland des Gebietes der Sanierungssatzungsänderung erreicht.

Insbesondere ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass die Sanierungsmittel nicht ausschließlich im Gebiet der Sanierungssatzungsänderung verwendet werden, aber der Ausgleichbeitrag nur im Gebiet der Sanierungssatzungsänderung erhoben werden wird.

Eine beachtliche Verletzung ist weiterhin, dass die Veröffentlichung im Amtsblatt nicht mit dem tatsächlichen Beschluss des Rates der Stadt vom 10.12.2007 übereinstimmt. Der Text der Satzung in der Beschlussvorlage, die vom Stadtrat unverändert beschlossen wurde, wurde in der Veröffentlichung geändert. Insbesondere war im § 4 der Satzung die Dauer des Sanierungsverfahrens und in §5 das Inkrafttreten sowie arbeitsmarktpolitische Maßnahmen beschlossen worden. Aber im Amtsblatt beschreibt §4 das Inkrafttreten und die Dauer des Sanierungsverfahrens wurde nicht veröffentlicht. Zusätzlich war im Beschluss am 10.12.2007 ein Teil der Rechtsgrundlage noch mit der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 (GV NRW, S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV. NRW S. 498), Dies wurde in der Veröffentlichung wie folgt geändert: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07. 1994 (GV NRW, S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW S. 380), Da die Veröffentlichung des Amtsblattes nicht im Internet verfügbar ist, ergeben sich daraus zwei Gruppen bei Betroffenen und in der Öffentlichkeit mit unterschiedlichen Informationen über die selbe Sanierungssatzung. Die Gruppe mit Internetzugang aber ohne Amtsblatt kennt die beschlossene Version und die Gruppe, die keinen Internetzugang aber über das Amtsblatt verfügt, kennt die veröffentlichte Version. Der gesamten Öffentlichkeit ist nicht deutlich, welche Version rechtsverbindlich ist. Die VUen sollten nach BauGB § 136 Absatz (3) 2. c) untersuchen, wie die sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich erfüllt werden. Dazu ist keine Auftrag erteilt worden und es ist auch nicht untersucht worden. Eine vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich! Das ist eine beachtliche Verletzung der Vorschriften.

Nach meiner Auffassung sind es ebenfalls beachtliche Verletzungen von Vorschriften, dass die Grenzen des Gebietes der VU nicht mit den Grenzen des Ortsteils oder zumindest den Grenzen des förmlichen Sanierungsgebietes aus 1998 identisch gewählt wurden. Die Abgrenzung des späteren Sanierungsgebietes ergibt sich erst aus dem Abgleich zwischen dem Gebiet der Missstände und dem restlichen Ortsteil ohne Missstände. Durch die Festlegung des relativ kleinen Gebietes konnte kein Vergleich mit dem restlichen Ortsteil erfolgen. Eine vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

S. 18 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Sollte dies keine beachtliche Verletzung darstellen, dann ist es eine beachtliche Verletzung, dass die Grenzen des Gebietes der VU nicht zumindest die Gebiete mit ebenfalls augenscheinlichen städtebaulichen Missständen wie die östliche Dieselstraße, die nördliche Schulstraße, die Arbeitersiedlung rund um den Heinrichplatz, das Industriegebiet westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße und das Verwaltungshochhaus der ThyssenKrupp umfasste.

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass das **Gebiet, das mit der Satzungsänderung förmlich festgelegt wurde, größer ist als das Gebiet der VU.** In dem Teil, in dem keine VU durchgeführt wurde, können keine städtebaulichen Missstände festgestellt worden sein.

Durch die Vorgabe, das Ziel eines reliefartig gestalteten und begrünten LBWes zu prüfen, war die VU nicht offen für alternative Vorschläge zur Sanierung des Stadtteils. Auch dies stellt eine beachtliche Verletzung von Vorschriften dar. Eine vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Weiter ist es meiner Meinung nach eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass in der VU nicht die Wirtschaftlichkeit des vorläufigen Sanierungsziels geprüft werden sollte und dass die finanziellen Auswirkungen auf die Stadt, die bereits nur einen Nothaushalt hatte, nicht untersucht werden sollten. Es wurde keine Kosten/Nutzung Analyse gefordert. Insbesondere Kosten, die durch Vernichtung öffentlichen Eigentums und die spätere Pflege der Grünfläche entstehen, wurden nicht erfasst und konnten nicht bewertet werden. Eine vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Es ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass in der VU zu dem Ziel der Schaffung eines LBWes keine kostengünstigere Alternativen gesucht werden sollte. So wurden selbst von dem NIBB als Bürgerbeteiligung vorgebrachte, kostengünstigere Alternativen nicht berücksichtigt Eine vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Es ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass in der VU zu dem ~~Ziel~~ der Schaffung eines LBWes zum Lärmschutz keine kostengünstigere Alternativen gesucht werden sollte. So wurden selbst von dem NIBB als Bürgerbeteiligung vorgebrachte, kostengünstigere Alternativen nicht berücksichtigt Eine vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Ich halte es für eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass in dem Bereich an der Arnold-Overbeck-Straße und südlich davon nicht untersucht werden sollte und auch nicht untersucht wurde, ob eine Minderung der Lärmbelastung der Bevölkerung mit anderen Maßnahmen als der geplanten Umnutzung in ein Gewerbegebiet kostengünstiger erreicht werden könnte. Eine vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass nicht untersucht werden sollte und auch nicht untersucht wurde, ob in dem Gebiet eine gewerbliche Nutzung aufgrund der Arbeitsschutzvorschriften überhaupt möglich ist. Eine vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Es ist außerdem eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass nicht untersucht werden sollte, ob eine Sanierungsumlage nach Abschluss der Sanierung zu erheben ist. Dadurch ist eine wesentliche nachteilige Auswirkung auf die Betroffenen nicht untersucht worden und den Betroffenen ist nicht die Möglichkeit gegeben worden, dazu Stellung zu nehmen. Eine

S. 19 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Zusätzlich ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass nicht untersucht wurde, **ob eine realistische Möglichkeit besteht, einen naturnahen Grünzug in dieser Lage zu errichten**, der tatsächlich zu einem Biotop in einem Biotop-Verbund werden kann. Das Gebiet ist von fast vollständig von emittierenden industriellen Großanlagen und großflächigen Gleiskörpern der Werksbahn umgeben. In dem einzigen frei von außen zugänglichen Bereich soll ein Gewerbegebiet errichtet werden. Dadurch wäre die Grünfläche vollständig eingeschlossen und sie könnte nur von Vögeln als Biotop im Biotopverbund genutzt werden. Aber Vögel werden die Abgaswolken der Industrieschornsteine meiden. Es ist also eher unwahrscheinlich, dass mit diesem Gebiet ein Biotopverbund geschaffen werden kann. Deswegen hätte die Möglichkeit dieses Ziel zu erreichen untersucht und abgewogen werden müssen. Eine vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Es ist zusätzlich eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass auch das Ziel der **Schaffung eines Biotopverbundes nicht unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit anhand von kostengünstigeren Alternativen** untersucht werden sollte. Eine vollständige Ermittlung dieses Belanges, der für die Abwägung von Bedeutung ist, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Die Vorschriften sind auch dadurch beachtlich verletzt worden, dass nicht untersucht werden sollte und auch nicht untersucht wurde, ob die mit der geplanten Gewerbefläche, der Grünfläche und dem LBW vorgeblich **verfolgten Ziele zum Wohl der Allgemeinheit nicht auch mit der bisherigen Sanierungssatzung aus 2004 erreicht werden können.**

Weiter sind die Vorschriften dadurch beachtlich verletzt worden, dass nicht untersucht werden sollte und auch nicht untersucht wurde, ob die mit der geplanten Gewerbefläche, der Grünfläche und dem LBW vorgeblich verfolgten **Ziele zum Wohl der Allgemeinheit nicht auch mit dem bisherigen Flächennutzungsplan erreicht werden können.**

Die **Befragung von Mietern, Eigentümern und Gewerbetreibenden erfolgte ohne ausreichende Aufklärung, mit Fragen, die nicht ausreichten, den Sachverhalt sachgerecht zu untersuchen und war nicht repräsentativ.** Zur Begründung wird auf die nachfolgend genannten Schreiben des NIBB verwiesen. Dadurch wurden diese relevanten Sachverhalte nicht ausreichend untersucht und Vorschriften beachtlich verletzt. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Es ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass kein Auftrag erteilt wurde, die **sozialen Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gemäß BauGB §1 Abs.3** zu untersuchen und dies auch nicht untersucht wurde. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass kein Auftrag erteilt wurde, die **Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens gemäß BauGB §1 Abs.6 2.** zu untersuchen und diese auch nicht untersucht wurden. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass kein Auftrag erteilt wurde, die **sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen und die Belange des Bildungswesens gemäß BauGB §1 Abs.6 3.** zu untersuchen und diese auch

S. 20 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

nicht untersucht wurden. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Insbesondere ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass kein Auftrag erteilt wurde, **die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität analog zu BauGB §1 Abs.6 7.h zu untersuchen und diese auch nicht untersucht wurden. Es war der Stadt bekannt, dass die Grenzwerte durch die Stilllegung des Hochofen 4 und trotz der Inbetriebnahmen des Hochofen 8 mit der Errichtung des Immissionsschutzwalles zukünftig eingehalten werden würden. Diese Entwicklung ist nicht gesichert worden, da die Errichtung des LBWes den Verzicht auf den Immissionsschutzwall und die Errichtung neuer emittierender Anlagen auf dem Industriegelände in der Nahtlage zwischen Wohnen und Industrie ermöglicht. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!**

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass kein Auftrag erteilt wurde, die **Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, gemäß BauGB §1 Abs.6 8. a) zu untersuchen und diese auch nicht untersucht wurden. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!**

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass kein Auftrag erteilt wurde, die **Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, gemäß BauGB §1 Abs.6 9. zu untersuchen und diese auch nicht untersucht wurden. Insbesondere die Erreichbarkeit der Kaiser-Wilhelm-Straße und damit der Straßenbahn durch die Bewohner nach Errichtung eines LBWes hätte untersucht werden müssen. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!**

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass kein Auftrag erteilt wurde, gemäß BauGB §1a Abs.2 zu untersuchen, **ob durch das LBW die Bodenversiegelung erhöht oder vermindert wird. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!**

Die VU ließ zwar Gutachten zur Auswirkung eines Landschaftsbauwerkes auf Lärmbelastung und Feinstaubbelastung anfertigen, aber die Aufträge zu den Gutachten waren nicht so formuliert, dass die relevanten Sachverhalte untersucht wurden. Dies ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften. So wurde nicht beauftragt, zu messen, wie stark die Feinstaub- und Lärmbelastung in dem Gebiet tatsächlich war, das vor dieser Belastung geschützt werden sollte.

Das sogenannte Lufthygienegutachten untersuchte nur die wahrscheinliche Wirkung eines begrünten Walles auf den Feinstaub in der Luft. Es wurden nicht einmal die Messwerte der Messstation auf der Kaiser-Wilhelm-Straße berücksichtigt. Dadurch war keine zuverlässige Aussage über die Feinstaub-Schutzwirkung des Landschaftsbauwerkes für Bruckhausen möglich und dieser relevante Sachverhalt ist nicht ausreichend untersucht worden. Der Sachverhalt war offensichtlich und ist von entscheidender Bedeutung für das Verfahren, weil die geplante Errichtung des westlichen Immissionsschutzwalles, die im bisherigen Sanierungsverfahren 2004 vorgesehen war, die Luftbelastung effektiv bis unter die Grenzwerte gebracht hätte.

Auch der Sachverhalt der Lärmbelastung ist nicht ausreichend untersucht worden, weil die Anforderung an das **Lärmgutachten** nicht ausreichend formuliert worden waren. Für das Lärmgutachten wurde an insgesamt 9 Tagen in einer Wohnung an der Kaiser-Wilhelm-Straße

S. 21 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

66 (einem Haus im Eigentum des ThyssenKrupp-Konzerns, der folglich über die Untersuchung informiert war) die Lärmbelastung aufgezeichnet, manuell durch abhören (Punkt 3.4) die Geräusche nach Verkehr und Industrie getrennt und dann wurde nur der von der Industrie verursachte Lärm gemessen. Der Rest wurde gelöscht. Weder innerhalb des Gebietes der VU noch in den Gebieten, die durch den Grüngürtel vor Lärm geschützt werden sollen, gab es Messpunkte. Die Lärmbelastung der entscheidenden Flächen wurde nicht gemessen und so kann man nach Fertigstellung des Grüngürtels die effektive Wirkung des Grüngürtels nicht mehr überprüfen. Bei einer gemessenen Lärmbelastung von durchschnittlich 66,9 dB(A) tagsüber und 61,6dB(A) nachts wurde der Gewerbelärm nachts mit durchschnittlich 55,5 dB(A) „ermittelt“ tagsüber war es nicht möglich, die beiden Lärmquellen zu trennen. Es existieren also bis heute keine gemessenen Werte für Verkehrslärm tagsüber an der Kaiser-Wilhelm-Straße. Das Gutachten kommt am 28.03.2007 zu dem Fazit: „dass die Lärmbelastung tagsüber innerhalb der Grenzwerte liegt und nachts mit einem Immissionsschutzwahl auf Thyssengelände effektiv bis in die gesetzlich zulässigen Grenzwerte gesenkt werden kann.“ (vergl. S.12 Band1) Damit war für das LBW des Grüngürtels keine Grundlage mehr gegeben. Nachdem auf der Informationsveranstaltung bezweifelt wurde, dass ein 12m hoher Wall mit Bäumen den Lärm besser von Bruckhausen fernhalten solle, als die durchschnittlich 16m hohe vorhandene Bebauung wurde am 20.06.2007 ein zweiter „Band“ des Lärmgutachtens nachgeschoben. Dort wurden die im ersten Band für Bruckhausen gemessenen Werte „vernachlässigt“ (Punkt 3.3) und schlicht neu aus Wetterdaten und wenigen veralteten Verkehrsdaten errechnet. Es wurden also überhaupt keine Messungen der Lärmbelastung durchgeführt! Eine Unterscheidung nach Lärmquellen konnte daher auch nicht durchgeführt werden. Dadurch war keine zuverlässige Aussage über die Lärm-Schutzwirkung des LBWes für Bruckhausen möglich und dieser relevante Sachverhalt ist nicht ausreichend untersucht worden. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Auch die Untersuchung der Leerstände und der Gebäudezustände war nicht sorgfältig, daher sind diese Sachverhalte nicht ausreichend untersucht worden und Vorschriften verletzt worden. Wenn man durch Bruckhausen geht, sieht man Häuser mit einem äußerlich betrachtet schlechten Zustand. Aber während des teilweise 100-jährigen Bestehens der Häuser sind vielfältige Änderungen in den Häusern vorgenommen worden. Diese Änderungen und den allgemeinen Zustand kann man nicht an der Fassade erkennen. Die wunderschönen Hausfassaden im betroffenen Gebiet wurden durch die industrielle Luftverschmutzung in den vergangenen Jahrzehnten sowohl verdreckt als auch beschädigt. Dies trägt momentan zu der negativen Außenwirkung und dem Leerstand bei. Tatsächlich ist aber der größte Teil der Bebauung in einem guten baulichen Zustand. Dies wurde noch 2004 von der EGDU bestätigt. Die zerstörerische Luftbelastung wurde seit 2004 um 70% reduziert, also wäre es sinnvoll, die Sanierungsgelder in die Renovierung der Fassaden und Häuser zu investieren, statt alles abzureißen. Der Verfall hat mit der industriellen Verschmutzung durch Thyssen begonnen. Dann hat Thyssen Immobilien bei Zwangsversteigerungen aufgekauft, teilweise entmietet und weiter verfallen lassen. Teilweise scheint es, als hätte man diesem Verfall nachgeholfen. So sind beispielsweise bei einigen Häusern die Firstziegel abgedeckt worden, was man nicht mit „normalem“ Vandalismus oder „Wind“ erklären kann. Nachdem der Verfall noch nicht augenscheinlich genug war, wurden Fenster ausgehängt und Haustüren offen stehen gelassen. Die so offensichtlich als aufgegeben gekennzeichneten Häuser haben dann Vandalen auf den Plan gerufen, die den Verfall im Innern noch beschleunigten. Daraufhin wurden sie mit Blechen verbarrikiert oder zugemauert. Die Stadtwerke haben bei Häusern, deren Eigentümer die Rechnungen nicht bezahlt haben, nicht nur Gas, Wasser und Strom abgestellt, sondern direkt den gesamten Anschluss entfernt und der bisherige Höhepunkt dieser Entwicklung waren zwei Brände in zwei leerstehenden Häusern an zwei aufeinanderfolgenden Nächten. Da diese Häuser seit mehreren Jahren in Zwangsversteigerungsverfahren auf einen neuen Käufer warten, dürfte wohl keine Feuerversicherung mehr für diese Häuser bestanden haben. Leider konnte die Polizei die Schuldigen für diese Brandstiftungen bis heute nicht finden. Die EGDU untersuchte den Leerstand und den Gebäudezustand im Vorübergehen. Kein Haus wurde begangen und die **Einwohnermeldestatistik** wurde nicht als maßgeblich für den Leerstand berücksichtigt. Aus

S. 22 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

den bisher erstellten Verkehrswertgutachten für Häuser, welche die Stadt aufkaufen will gehen teilweise sehr hohe Sachwerte für äußerlich schlechte Häuser hervor. Dadurch ist nachgewiesen, dass eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, nicht gegeben war und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Da die VU Vorschriften verletzt hat, ist eine neue sorgfältigere und umfassendere VU durchzuführen.

Auch mit dem Beschluss über den **Sozialplan** insbesondere die pauschale Umzugskostenerstattung sind Vorschriften verletzt worden. Zum einen sind die beschlossenen Pauschalen **nicht hoch genug, den tatsächlichen Schaden der Betroffenen** zu ersetzen, dadurch sind Vorschriften verletzt worden.

Zum anderen ist die **Bezeichnung der Richtlinie** irreführend. Dies ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften. Beschlossen wurden die Richtlinien für notwendige Umzüge im Projekt „Grüngürtel Duisburg-Nord“ gemäß der Anlage. Aus der Anlage geht hervor, dass die Voraussetzungen zur Antragstellung für Betroffene ein gültiger Mietvertrag als Hauptmieter und die Anmeldung als Hauptwohnsitz innerhalb des Gebietes der Satzungsänderung sind. Eine Notwendigkeit zum Umzug ist nicht Voraussetzung. Auch wodurch die Notwendigkeit gegeben sein soll ist nicht dargelegt. Von einem in Kürze bevorstehenden Abriss und des dadurch notwendigen Umzug ist keine Rede.

Diese Regelung hatte zur Folge, dass bis Ende August 2008 bereits 70.000,- Euro an Umzugskostenbeihilfen gezahlt wurden, aber noch kein einziges Haus von der Stadt erworben worden war.

Die Richtlinie hatte zur Folge, dass viele Mieter ohne Notwendigkeit umgezogen sind. Es ist eine Verletzung von Vorschriften, weil die Richtlinie als Teil der Sanierungsmaßnahme den städtebaulichen Missstand eines hohen Leerstandes verstärkt und nicht beseitigt.

Durch diese Umzüge kamen einige Eigentümer in finanzielle Schwierigkeiten.

Die Mieteinnahmen blieben aus während die Kosten für Kredite und städtische Abgaben weiterliefen. Dadurch waren die Eigentümer gezwungen, entweder das Kaufangebot der Stadt anzunehmen oder neu zu vermieten. Die Wohnungen sind wieder belegt worden. Die Umzugskostenpauschale ist ohne Notwendigkeit und ohne Effekt gezahlt worden und damit eine Verschwendung von Steuergeldern. Auch dadurch ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften gegeben.

Im § 35 BauGB sind Sachverhalte aufgeführt, die öffentliche Belange beeinträchtigen. Die VU hätte solche Sachverhalte untersuchen müssen, wenn sie erkennbar für die Sanierungssatzungsänderung maßgeblich waren. Ich halte folgende nicht ermittelte öffentliche Belange für beeinträchtigt und von maßgeblichem Einfluss auf die Abwägung:

Der Grüngürtel als LBW kann **schädliche Umwelteinwirkungen** hervorrufen, weil Altlasten in den heute überbauten und damit versiegelten Böden ausgewaschen werden könnten, entsprechend der Beschaffenheit des Füll- und Aufschüttungsmaterials können Bodenbelastungen und Grundwasserbelastungen auftreten, die verbleibende Bebauung kann durch drückendes Hangwasser geschädigt werden, die Besonnung des Stadtteils wird in den Abendstunden verringert, die durch das LBW hervorgerufenen fallenden Winde hinter dem LBW könnten vermehrt Luftschadstoffe in den Ortsteil tragen und das LBW könnte als **Begründung für den Verzicht auf den Immissionsschutzwall** benutzt werden. Durch einen Verzicht auf den Immissionsschutzwall würde die **Luftbelastung auf der Kaiser-Wilhelm-Straße nicht bis unter die zulässigen Grenzwerte verringert.** Besonders schädlich könnte sich auswirken, dass durch das LBW und den damit verbundenen Verzicht auf den Immissionsschutzwall die Möglichkeit zu einer Wiederinbetriebnahme alter oder einer Inbetriebnahme neuer emittierender industrieller Großanlagen in der industriellen Nahtlage und damit zusätzliche Belastungen für Umwelt und Bewohner gegeben ist. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Der Grüngürtel als LBW wird unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere

S. 23 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordern, weil diese bei seiner Schaffung zerstört werden. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Der Grüngürtel als LBW wird die Belange der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen und das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, weil die Art und das Material für die Aufschüttung nicht ermittelt wurde, weil denkmalwerte Objekte und städtebauliche wertvolle Gebäude-Ensembles vernichtet werden, weil das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude abgerissen werden sollen, weil die traditionelle Verbindung von Wohnen und Arbeiten in den Häusern, sowie das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach aufgegeben werden müssen, obwohl die Gesundheitsgefährdung der Wohnbevölkerung nicht mehr vorhanden ist und weiter reduziert werden wird. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Der Grüngürtel als LBW wird die Verfestigung der Splittersiedlung Bruckhausen hervorrufen, weil die bisher bereits weitgehend isolierte Lage durch das LBW noch weiter isoliert wird. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Der Grüngürtel als LBW wird die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stören und so zu einem Funkloch führen. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Zusätzlich halte ich es für eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass das Ergebnis der Überprüfung der Stellungnahmen des Gelsenkirchener Bergamtes nicht der Öffentlichkeit mitgeteilt wurde. Der Hinweis, dass das LBW über eine spezielle Statik zur Vermeidung von Stolleneinbrüchen im Boden aufweisen muss, hat starke Auswirkungen auf die Durchführbarkeit und Kosten der Sanierungsmaßnahme. Vermutlich hat keine Überprüfung stattgefunden.

Ich halte es für eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass die Bekanntmachung mit dem Datum 11.12.2007 angegeben wird, obwohl die Veröffentlichung erst am 31.12.2007 erfolgt ist. Dadurch könnte sich eine unzulässige Verkürzung der Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften ergeben.

Es stellt eine beachtliche Verletzung dar, dass die Sanierungsdauer nicht veröffentlicht wurde, denn weder die Mehrheit der Betroffenen noch die Öffentlichkeit kann erkennen, wie lange die Maßnahme und damit die Belastung für die Betroffenen gelten wird.

Weiter sind beachtliche Verletzungen von Vorschriften erfolgt, weil die Verkehrswertermittlung der Häuser, welche die Stadt aufkaufen will, nicht nach einheitlichen Regeln erfolgt. So wurden beispielsweise bei den eindeutig zur Ertragserzielung genutzten Objekte des ThyssenKrupp-Konzerns der Verkehrswert aufgrund des Sachwerts der Objekte ermittelt und bei selbstgenutzten Generationenhäusern von privaten Eigentümern der Verkehrswert aufgrund des Ertragswerts des Objekts ermittelt. Das ist nicht angemessen und verstößt gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Es ist eine Verletzung von BauGB § 3 Abs. 2, dass die auch von mir unterzeichneten fristgerecht eingebrachten Stellungnahmen des NIB vom 23.07.2007 und den offenen Brief vom 24.08.2007 nicht vollständig geprüft wurden und mir das Ergebnis der Prüfung nicht mitgeteilt wurde. Da die Schreiben nicht vollständig geprüft wurden, war eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich! Dies stellt eine Verletzung von BauGB § 4a Abs. 1 dar. Mein Recht auf Beteiligung ist ebenfalls verletzt worden.

S. 24 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Kein Betroffener ist darüber aufgeklärt worden, ob die Gemeinde verpflichtet ist, die **Kosten für einen juristischen Beistand** eigener Wahl der Betroffenen oder die **Kosten für ein Verkehrswertgutachten** durch einen vereidigten Sachverständigen eigener Wahl der Betroffenen zu erstatten. Dies stellt eine Verletzung von Vorschriften dar.

Bei der Betroffenenbeteiligung sind weitere Vorschriften verletzt worden. Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. §137 BauGB sieht vor: "Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden."

Die "Beratung im Rahmen des Möglichen" bedeutet meiner Auffassung nach, dass **alle zur Verfügung stehenden und für die Betroffenen relevanten Informationen, den Betroffenen verständlich mitgeteilt werden**. Dies ist nicht geschehen. Es gab laut EGDU zwar eine hohe Anzahl an Bürgerbeteiligungsaktionen von Einzelgesprächen bis hin zu 2 Infoveranstaltungen, aber alle diese Aktionen haben den Betroffenen die für sie relevanten Informationen nicht verständlich mitgeteilt. Dies lässt sich an der hohen Anzahl von Betroffenen-Äußerungen ablesen, die laut Stellungnahme des ehemaligen Verwaltungsrichters am Oberverwaltungsgericht Münster, Tyczewitz, aufgrund des Verfahrensstandes ins Leere gehen. Insbesondere ist eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass den Betroffenen nicht deutlich gemacht wurde, dass es sich bei dem Grüngürtel um die Erweiterung der bestehenden Sanierungssatzung in einem Teilgebiet des bestehenden Sanierungsgebietes handelt und dass die Erweiterung eine Verfügungs- und Veränderungssperre gem. § 144 BauGB, eine Verkehrswertfestschreibung gem. § 153 BauGB und die Zahlung eines Ausgleichsbetrages (Sanierungsumlage) §154 BauGB, der sich zum einen nach der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks, aber auch nach den entstandenen Kosten richten kann, bedeutet. Die Betroffenen konnten daher dazu nicht Stellung nehmen und eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Ich halte es für eine beachtliche Verletzung, dass aus der Veröffentlichung im **Amtsblatt nicht deutlich wird, welche Bedeutung und Auswirkungen** sie hat. Dadurch ist es weder der Mehrheit der Betroffenen noch der allgemeinen Öffentlichkeit möglich, die Folgen der Beschlüsse und der Veröffentlichungen abzusehen. Beide werden die nachteiligen Auswirkungen nicht erkennen, werden sich nicht sachgerecht beteiligen können und werden daher ihre Rechte nicht wahrnehmen können. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Die **Auswirkungen auf die Betroffenen sind nicht deutlich genannt, sondern hinter der Nennung der entsprechenden Paragraphen versteckt** worden. Besonders die Auswirkungen auf der Kostenseite (Veränderungs- und Verfügungssperre, Verkehrswertfestschreibung und Sanierungsumlage) sind für die allgemeine Öffentlichkeit aus der reinen Paragraphennennung nicht erkennbar. Die Öffentlichkeit und auch Betroffene können daher ihre Rechte nicht wahrnehmen. Eine vollständige Ermittlung dieser Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, war nicht gegeben und daher war eine zutreffende Bewertung nicht möglich!

Es stellt eine Verletzung von Vorschriften dar, dass die Festlegung eines **Ausgleichsbetrages** beschlossen wurde, obwohl es sich bei der Sanierungssatzungsänderung laut Begründung um ein von dem Land NRW, der Stadt Duisburg und ThyssenKrupp gemeinsam getragene Maßnahme handelt. Da diese die Initiatoren des Projektes sind und auch die Inhalte weitgehend bestimmt haben, dürfen die Betroffenen nicht auch noch an den Kosten beteiligt werden, welche die Maßnahme verursacht, während die Maßnahme den Betroffenen sogar schadet.

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass das **Überprüfungsergebnis der Betroffenenbeteiligung der Öffentlichkeit nicht vor der Beschlussfassung vollständig mitgeteilt** wurde, denn es wurde nur im Internet veröffentlicht.

S. 25 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Es ist weiter eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass **der ThyssenKrupp-Konzern und die anderen Betroffenen nicht gleich behandelt** werden. So fanden im Vorfeld der Veröffentlichung bereits Gespräche mit dem Konzern statt und er begleitet das Verfahren intensiv mit einer Arbeitsgruppe, aber die betroffene Öffentlichkeit hatte nur 14 Tage Zeit zu den unvollständig bekannt gegebenen Details des Sanierungsverfahrens Stellung zu nehmen.

Weiter ist es eine beachtliche Verletzung von Vorschriften, dass weder mit dem Text der Beschlussvorlage, noch mit dem Text des Abschlussberichtes der VU, noch mit dem Text der Informationsbrochure zur Datenlage eine zutreffende Begründung für die Satzungsänderung, die Änderung der Flächennutzungspläne sowie die Aufstellung der Bebauungspläne gegeben wurde. Es wurden die §§ 5 Abs.5, 9Abs.8 und 10 Abs.4 verletzt.

Im Zusammenhang mit der Sanierungssatzung Duisburg-Nord sind folgende beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß §214 BauGB Abs.3 Satz 2 erfolgt:

Die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung war nicht zutreffend erfasst worden, weil eine vollständige Ermittlung vieler Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, nicht gegeben war.

Es ist ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs, dass während der VU nicht ermittelte, für die Abwägung bedeutende Belange (siehe gesamter vorstehender Text) bei der Abwägung nicht berücksichtigt werden konnten.

Ich mache die in diesem gesamten Text aufgeführten, erheblichen und offensichtlichen Mängel der Abwägung, die das Abwägungsergebnis beeinflusst haben, geltend. Dazu gehören auch die Abwägungsmängel, die unter Verletzungen von Vorschriften aufgeführt sind.

Die Mängel im Abwägungsvorgang, die in den Ihnen vorliegenden und auch von mir unterzeichneten Schreiben der NIBB vom 24.08.2007, 31.10.2007 und vom 20.11.2007 aufgeführt werden, mache ich hiermit ebenfalls geltend.

Meiner Auffassung nach ist durch die Begründung der Beschlüsse für die Bebauungspläne und die Begründung der Änderungsbeschlüsse der Flächennutzungspläne, mit dem Abschlussbericht der VU, die VU auch als VU für diese Bauleitpläne anzusehen. Daher müssen die Vorschriften für Bauleitpläne auch hier angewendet werden.

Der vorrangige Sanierungszweck muss die Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Situation durch die **Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände** sein, denn nur städtebauliche Missstände rechtfertigen die Aufstellung einer Sanierungssatzung.

Die Ermittlung der städtebaulichen Missstände war in vielen Belangen nicht vollständig und nicht zutreffend. Diese Mängel in der Abwägung werden nachfolgend beschrieben.

Ebenfalls nicht zutreffend ist die **Festlegung der vorrangigen und nachgeordneten Sanierungsziele** zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Der wesentliche Mangel der Abwägung die zu ihrer Festlegung geführt hat, ist die nicht beachtete Wirtschaftlichkeit der Ziele.

Eine **Lärminderung durch die Abschirmungsfunktion** des Grüngürtels als LBW ist laut Lärmgutachten nicht möglich, daher kann dies nicht ein nachgeordnetes Sanierungsziel oder ein Sanierungszweck sein. Der Grüngürtel als LBW kann laut Lärmgutachten nur in Verbindung mit einem 19m hohen Immissionsschutzwall westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße die gleiche Lärmschutzwirkung wie die heute bestehende Bebauung ergeben.

S. 26 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungsatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Sollte der **Immissionsschutzwall** errichtet werden und die vorhandene Bebauung erhalten bleiben, kann eine **maximale Lärmschutzwirkung** erzielt werden. Dieser Belang ist nicht ausreichend berücksichtigt und nicht zutreffend abgewogen worden.

Die **Kosten**, die durch eine Renovierung der heute bestehenden Bebauung im gesamten Gebiet der Sanierungsänderung entstehen würden, betragen mit ca. 19,4 Millionen Euro (100.000 € pro Haus bei 194 Häusern) nur die Hälfte der 39,9 Millionen Euro, die für den Abriss fast aller Häuser im Gebiet der Sanierungsänderung und die Errichtung des LBW veranschlagt sind. Durch die **überhöhten Kosten eines LBW gegenüber einer Renovierung der Häuser wird der Ausgleichsbeitrag**, der von den betroffenen Eigentümern zu zahlen ist, verdoppelt. Dieser Belang ist nicht ausreichend berücksichtigt und nicht zutreffend abgewogen worden.

Durch eine zusätzliche Errichtung von **Lärmschutzwänden entlang der Werksbahn und der A42** in Beeck würden die Kosten um nur ca. 0,5 Million Euro erhöht, was ebenfalls wesentlich geringere Kosten als bei einem Kauf und Abriss der Wohnbebauung bedeutet. Dieser Belang ist nicht ausreichend berücksichtigt und nicht zutreffend abgewogen worden.

Insbesondere ist nicht abgewogen worden, ob eine **gewerbliche Nutzung aufgrund der Lärmbelastung in Beeck überhaupt möglich ist**. Da die Anforderungen an Lärmschutz am Arbeitsplatz höher sind als die Anforderungen an Lärmschutz von Wohnungen, ist dieser Belang nicht ausreichend berücksichtigt und nicht zutreffend abgewogen worden.

Die **Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Situation** ist durch eine Renovierung der Häuser ebenfalls gegeben, da die Bewohner ihre günstigen Wohnungen weiter bewohnen dürfen und die Eigentümer eine Wertsteigerung ihrer Immobilien erfahren. Dieser Belang ist nicht ausreichend berücksichtigt und nicht zutreffend abgewogen worden.

Die **Gesundheit der Wohnbevölkerung** wird durch den Immissionsschutzwall, den der ThyssenKrupp-Konzern angeblich nach wie vor errichten will und die zu erwartende **Verschärfung der EU-Grenzwerte** und die damit einhergehende Verbesserung der Luftqualität gewährleistet sein. Dieser Belang ist nicht ausreichend berücksichtigt und nicht zutreffend abgewogen worden.

Auch die Schaffung von **qualitativ hochwertigem Grün- und Freiraum** mit einer hohen ökologischen Bedeutung und einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung und damit stabilisierte Ortsteilstrukturen ist ohne die Schaffung eines Grüngürtels als LBW möglich. Mit einem Aufwand von ca. Weiteren 2 Millionen Euro können fast alle **Freiräume, Fassaden und einige Dächer im Gebiet der Sanierungsänderung begrünt** werden. Auch diese Lösung ist wesentlich kostengünstiger als die Errichtung eines Grüngürtels als LBW. Dieser Belang ist nicht ausreichend berücksichtigt und nicht zutreffend abgewogen worden.

Durch den **kleinteiligen Abriss leerstehender und verfallener Häuser** können zusätzliche Freiräume geschaffen werden. Damit die **Lärmschutzwirkung und Feinstaub-Schutzwirkung der Bebauung nicht gemindert wird**, dürfen Häuser auf der **Kaiser-Wilhelm-Straße nicht abgerissen** werden. Sollten Häuser auf der Kaiser-Wilhelm-Straße leer stehen und nicht wieder vermietet werden können, sollten diese **Häuser umgenutzt werden**. Diese Häuser könnten zu Gewerbehäusern mit Büro- und Lagerfläche oder Ausstellungsräumen umgenutzt werden. Eine weitere Umnutzungsmöglichkeit wäre die Nutzung als Tribünen für einen Sportplatz, der in den dahinterliegenden Höfen geschaffen werden kann. Auch diese Lösung ist wesentlich kostengünstiger als die Schaffung eines Grüngürtels als LBW. Diese Belange sind nicht ausreichend berücksichtigt und nicht zutreffend abgewogen worden.

Es ist ein beachtlicher Mangel in der Abwägung, **dass für den gesamten Ortsteil die bisher verfolgte integrierte Stadtteilerneuerungsstrategie fortentwickelt werden soll**, denn es ist **nicht zulässig, dass Sanierungsmittel außerhalb des Sanierungsgebietes verwendet werden**.

S. 27 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Hätte man auf der Grundlage der vom Rat der Stadt am 12.Juli 2004 beschlossenen „Weiterentwicklung des integrierten Stadterneuerungsprogramms“ dies durchführen wollen, hätte man die Sanierungsänderung in dem gesamten förmlichen Sanierungsgebiet der Sanierungssatzung aus 2004 ausdehnen müssen. Dann hätten die besonderen sanierungsrechtlichen Regelungen der §§ 152 bis 156a, sowie die Genehmigungspflicht nach §144 BauGB auch dort gelten müssen. Es ist ein beachtlicher Mangel in der Abwägung, dass **die Betroffenen im Gebiet der Sanierungsänderung die Lasten der Sanierung tragen, während die Bewohner und Eigentümer außerhalb des Gebietes der Sanierungsänderung die Vorteile aus der Sanierungsänderung erhalten.**

Insbesondere ist es ein beachtlicher Mangel in der Abwägung, dass die Schaffung eines Grüngürtels als LBW nicht die Funktionalität Bruckhausens erhalten kann, nicht die Ortsteilstrukturen weiter stabilisiert und damit die soziostrukturelle Situation nicht festigt.

Es ist ein besonders beachtlicher Mangel in der Abwägung, dass die Schaffung eines Grüngürtels als LBW tatsächlich die festgestellten städtebaulichen Missstände im Gebiet der VU nicht beseitigt, sondern verstärkt und damit die Funktionalität Bruckhausens schädigt, die Ortsteilstrukturen destabilisiert und die soziostrukturelle Situation aufweicht.

Zur Schaffung eines Grüngürtels als LBW werden etwas weniger als **ein Drittel der Bewohner Bruckhausens den Ortsteil verlassen müssen**, da sich aus der Abgrenzung des Gebietes der Sanierungssatzungsänderung ergibt, dass im restlichen Ortsteil kaum Leerstände vorhanden sind.

Laut Abschlussbericht sind städtebauliche Missstände, dass in dem Sanierungsgebiet Abwanderung herrscht und wenig Infrastruktur gegeben ist. Diese Belange sind nicht zutreffend ermittelt worden. Zutreffend ist aber, dass durch die große Fläche, die ein Grüngürtel als LBW benötigt, die **vorhandene Infrastruktur zerstört wird und statt der vorhandenen Zuwanderung eine Abwanderung von ca.25% der Wohnbevölkerung erzwungen wird.** Dies ist bei der Abwägung nicht angemessen berücksichtigt worden.

Obwohl die Einwohnerstatistik zum Zeitpunkt der VU **eindeutig eine Bevölkerungszunahme** ausweist, wird eine Bevölkerungsabwanderung unterstellt. Dies ist nicht zutreffend und ein beachtlicher Abwägungsmangel.

Die unterstellte Abwanderung soll die Ursache für die Leerstände sein. Dies ist nicht zutreffend und ein beachtlicher Abwägungsmangel.

Tatsächlich hat es Bevölkerungswachstum gegeben, weil die Hauptursache für die Abwanderungen früherer Jahre die schlechte Umweltsituation war und diese sich wesentlich gebessert hatte. Dies ist bei der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Obwohl die Bevölkerungsstatistik eindeutig eine überdurchschnittlich junge Bevölkerung ausweist, wird eine **Schrumpfung der Bevölkerung** aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Diese Schrumpfung soll Ursache für die Verstetigung oder das Ansteigen der Leerstände sein. Dies ist nicht zutreffend und ein beachtlicher Abwägungsmangel.

Es wurde festgestellt, dass der Ortsteil ein **niedriges Mietniveau** aufweist, welches auch bei geringem Einkommen finanzierbar ist. Dadurch erfüllt Bruckhausen eine **wichtige sozioökonomische Funktion**, die bei der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Dadurch ist ein erheblicher und offensichtlicher Mangel der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Die VU kommt zwar zu dem Schluss, dass die erfolgreiche Arbeit der Programmatik „Soziale Stadt“ weiter gestärkt werden sollte, um eine Stabilisierung der sozialen Situation der Bewohner erreichen zu können. Aber er wird nicht auf das Gebiet der Satzungsänderung angewendet, sondern auf den außerhalb liegenden Bereich der Sanierungssatzung aus 2004.

S. 28 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Dadurch ist ein erheblicher und offensichtlicher Mangel der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Es ist unbestritten, dass eine schrumpfende Bevölkerung zu städtebaulichen Missständen führt und daher die Bevölkerung stabilisiert oder für Bevölkerungswachstum gesorgt werden muss.

Aber die Errichtung eines Grüngürtels als LBW würde eine Abwanderung von einem Drittel der Wohnbevölkerung des Stadtteils bewirken. Dies ist nicht ausreichend bewertet worden. Dadurch ist ein erheblicher und offensichtlicher Mangel der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

In dem Gebiet der VU wurde ein durchschnittlicher Leerstand von 36,2% ermittelt. Diese Zahl ist weit übertrieben. Aber selbst, wenn man diese Zahl akzeptiert und keine andere Möglichkeit zur Behebung der Missstände als einen Abriss findet, dann rechtfertigt der Leerstand nur den Abriss der leerstehenden Häuser.

Jeder darüber hinausgehende Abriss würde eine sanierungsbedingte Abwanderung erzeugen, die zu schädlichen Auswirkungen auf das Sanierungsgebiet führen würde.

Der festgestellte hohe Prozentsatz der schlechten Bauzustände ist offensichtlich übertrieben, denn warum sollte jemand in einem verfallenden Haus wohnen, wenn bessere Wohnungen zu gleichen Konditionen in anderen Ortsteilen leer stehen? Der Prozentsatz der schlechten Bauzustände kann also nur auf dem Niveau der Leerstandsquote liegen.

Aber selbst, wenn man diese Zahl akzeptiert und keine andere Möglichkeit zur Behebung der Missstände als einen Abriss findet, dann rechtfertigt der Bauzustand nicht den Abriss der Häuser solange keine Gefährdung von ihnen ausgeht und sie nicht leer stehen. Jeder darüber hinausgehende Abriss würde eine sanierungsbedingte Abwanderung erzeugen, die zu schädlichen Auswirkungen auf das Sanierungsgebiet führen würde.

Da im restlichen Ortsteil keine hohen Leerstände festgestellt wurden, wären die Bewohner der nicht leerstehenden Häuser gezwungen, nicht nur aus dem Sanierungsgebiet sondern ganz aus dem Ortsteil wegzuziehen. Der Grüngürtel Duisburg Nord bedeutet für die Gewerbetreibenden, Einzelhändler und Ärzte existenzbedrohende Umsatzeinbußen und führt bei Vereinen, Kirchen, Moscheen, Kindergärten, Schulen und anderen öffentlichen Einrichtungen zu existenzbedrohendem Nutzerschwund, sie werden schließen. Dies ist nicht ausreichend berücksichtigt worden. Dadurch ist ein erheblicher und offensichtlicher Mangel der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Es wurde festgestellt, dass bei Schaffung eines Grüngürtels als LBW insgesamt 580 Haushalte aus dem Gebiet der Sanierungsänderung bei Errichtung eines Grüngürtels als LBW ihre Wohnung aufgeben müssten und dass im gesamten Stadtgebiet nur 638 leerstehende Wohnungen im niedrigen Preissegment im August 2007 vorhanden waren. Damit ist nachgewiesen, dass der günstige Wohnraum in Buckhausen eine wichtige Funktion für die Stadt Duisburg erfüllt und deswegen nicht abgerissen werden darf. Insbesondere die aktuelle Wirtschaftskrise wird die Nachfrage nach günstigem Wohnraum stark erhöhen. Dies ist nicht ausreichend berücksichtigt worden. Dadurch ist ein erheblicher und offensichtlicher Mangel der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Es sollen aber nur 588 im Sanierungsgebiet vorhanden sein. Dürfen nur 8 Haushalte bleiben?

Durch die Schaffung eines Grüngürtels als LBW werden Betriebe mit insgesamt 130 Arbeitsplätzen Bruckhausen verlassen müssen, da nicht ausreichend freier Gewerberaum in Bruckhausen zur Verfügung steht. Diese Betriebe könnten an die Kaiser-wilhelm-Straße verlagert werden und so die beabsichtigte Entzerrung der industriellen Nahtlage erreicht werden. Dies ist nicht abgewogen worden. Dadurch ist ein erheblicher und offensichtlicher Mangel der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

S. 29 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Das LBW ist aufgrund seiner Großflächigkeit nicht geeignet, die vorhandenen Missstände zu beseitigen. Die Großflächigkeit erfordert die weitgehende Zerstörung von Bebauung, die Abwanderung eines Drittels der Wohnbevölkerung und von 130 Arbeitsplätzen. Dies kann keine Stabilisierung des Ortsteils bewirken. Dies ist nicht ausreichend abgewogen worden. Dadurch wird eine hohe Abwanderung erzwungen und überhöhte Kosten für Aufkauf, Abriss und Aufschüttung verursacht. Dadurch ist ein erheblicher und offensichtlicher Mangel der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Es sind erhebliche und offensichtliche Mängel der Abwägung, die das Abwägungsergebnis beeinflusst haben, dass die Aussagen des städtebaulichen Gutachtens, des Lufthygienegutachtens und des Lärmgutachtens falsch interpretiert wurden. Dadurch ist ein erheblicher und offensichtlicher Mangel der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Das Fazit des städtebaulichen Gutachtens besagt eindeutig, dass ein Grüngürtel nur in Teilbereichen zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation führen kann. Eine nachhaltige Entwicklung für den gesamten Ortsteil ist dadurch nicht zwangsläufig gegeben. Festzuhalten bleibt, dass es durch eine neue Grünanlage nicht zwangsläufig zu einer Verbesserung aller Wohnlagen kommt, da sich die die industrienaher Lage der Ortsteile nicht grundsätzlich verändern wird.

Bruckhausen bedarf dringend zusätzlicher Freiräume. Dabei muss bei Rückbaumaßnahmen das Mengengerüst beachtet werden, weil die Abwanderung ihren Scheitelpunkt bereits vor fünf Jahren überschritten hat.

Die Empfehlungen aus städtebaulicher Sicht war:

Aus städtebaulicher Sicht ist es empfehlenswert, identitätsstiftende und / oder denkmalwerte Gebäude zu erhalten, aber nur unter der Voraussetzung, dass eine stimmige und ökonomisch tragbare Nachnutzung gegeben ist. Das bedeutet, dass es nicht zu einem flächendeckenden Rückbau im jeweiligen Untersuchungsgebiet kommen sollte. Eher dem Leipziger Leitbild der „Perforierten Stadt“ folgend, wird statt einer harten städtebaulichen Kante standortabhängig ein teilweise aufgelockerter Übergang der Siedlungsfläche in die neuen Grünflächen empfohlen. Dies bedeutet umgekehrt, dass der Abriss dort empfohlen wird, wo heute bereits im Untersuchungsgebiet Leerstände in schlechter Bausubstanz gehäuft auftreten. Hier erscheinen eine Wiederbelebung unrealistisch und eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar. Neu geschaffene Freiflächen bieten sich für eine Kleingartennutzung oder aber auch für eine Nutzung als öffentliche Grün- und Freizeitfläche an. Eine Aufrechterhaltung des Baurechts im Hinblick auf eine mögliche spätere bauliche Wiedernutzung der Fläche sollte geprüft werden. Bei der Begehung der Untersuchungsgebiete hat sich gezeigt, dass sich die städtebaulichen Missstände nicht immer nur auf das jeweilige Untersuchungsgebiet beschränken. Dies bedeutet wiederum, dass durch die Anlage eines Grüngürtels die Missstände an anderer Stelle nicht vollständig beseitigt werden würden. Aus dieser Perspektive wird empfohlen, die städtebaulichen Missstände punktuell in den betrachteten Ortsteilen anzugehen und so an verschiedenen Stellen Qualitätsanker zu setzen. Diese wiederum würden durch ihre positive Ausstrahlung nachhaltig Einfluss auf eine Verbesserung der Standort- und somit auch der Wohnqualitäten nehmen. Qualitätsanker zu setzen würde z.B. bedeuten, durch ein abgestimmtes Freiraumkonzept die städtebaulich verdichteten Bereiche zu entflechten. Dieser Aspekt sollte bei der Festlegung des Sanierungsgebiets berücksichtigt werden. Um Fehlinvestitionen zu vermeiden, ist eine grundsätzliche Verbesserung der Standorteigenschaften in den gesamten Ortsteilen wesentlich. Bei der notwendigen Fortschreibung der Integrierten Handlungskonzepte sollte dies berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, namentlich in Marxloh, die Bebauungsdichte außerhalb des VU-Gebiets durch eine städtebauliche Entflechtung zu verringern, um dadurch Wohnqualitäten für bestimmte Wohnungstypen zu bieten. Insbesondere aus stadthistorischer Sicht, aber auch aus stadtgestalterischen Gründen sollte in Bruckhausen das bestehende Siedlungsrastraster im Einklang mit der sozioökonomischen Zielstellung in Teilbereichen erhalten bleiben.

Die Empfehlungen aus sozioökonomischer Sicht lauteten:

Aus sozioökonomischer Sicht können die Anlage von Freiflächen und somit umfassende, städtebauliche Veränderungen empfohlen werden, da sich dies im Einklang mit den Zielstellungen der bisherigen Förderkulisse befindet. Dabei ist zu beachten, dass ein

S. 30 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Grüngürtel alleine die Probleme in den betrachteten Ortsteilen mildert, aber nicht vollumfänglich beseitigt. Namentlich in Marxloh würde ein völliger Rückbau der Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet dazu führen, dass für bestimmte Bevölkerungsgruppen adäquater Wohnraum mit Gärten nicht mehr in ausreichender Zahl zur Verfügung steht. Dies sollte bei der Festlegung der Sanierungsziele berücksichtigt werden, da diese Bevölkerungsteile für die soziale Stabilität des Ortsteils wesentlich von Bedeutung sind. In Bruckhausen würde ein totaler Rückbau der Bestände im Untersuchungsgebiet bei Zugrundelegung der Wohnungsbedarfsprognose dieses Gutachtens künftig zu einer, wenn auch geringen Verknappung des Wohnraums führen. Vor dem Hintergrund der besonderen Funktion dieses Ortsteils mit seiner Nischenfunktion im gesamtstädtischen Gefüge wird empfohlen, hier den Rückbau im Einklang mit den städtebaulichen Zielen nur eingeschränkt zu realisieren. Des Weiteren ist zu prüfen, ob durch ein Angebot an neuen Wohnqualitäten bestimmte Bevölkerungsgruppen im Ortsteil gehalten bzw. durch Zuzüge generiert werden können. In diesem Zusammenhang ist es sicherlich von Bedeutung, das Abwanderungsverhalten aus Marxloh und Bruckhausen näher zu betrachten. Die lokale Ökonomie trägt zur Stabilisierung der Ortsteile bei. Vor diesem Hintergrund ist es besonders wichtig, bestehende Unternehmen im Ortsteil zu halten. Dabei spielt auch die Schaffung von Möglichkeiten zur Umsiedlung des nicht störenden Gewerbes innerhalb der Ortsteile insbesondere zur Belegung der Zentren eine wesentliche Rolle. Zur umfassenden Abschöpfung aller Flächenkapazitäten ist die Erweiterung des Sanierungsgebiets, evtl. bis zur Weseler Straße, zu prüfen. Ebenso sollte beim Umgang mit störendem Gewerbe (Handwerker, Fuhrunternehmen) dessen Erhalt aufgrund einer möglichen Schutzfunktion zwischen Wohnbebauung und Industrie und Verkehrswegen in Erwägung gezogen werden.

Weder das Fazit noch die Empfehlungen aus städtebaulicher und sozioökonomischer Sicht wurden angemessen berücksichtigt. Dadurch ist ein erheblicher und offensichtlicher Mangel der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Laut BauGB § 2 Abs.3 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist nicht vollständig geschehen. Einzelheiten zur **unvollständigen Ermittlungen** hatte ich vorstehend bereits aufgeführt. Dadurch sind Mängel des Abwägungsvorgangs gegeben.

Es ist ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs, dass die Satzung um die besonderen **sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB und die Vorschriften des § 144 BauGB** über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge erweitert wurde. Hierbei ist insbesondere nicht beachtet worden, dass der Beschluss zur VU nicht vorsah, die Erweiterung um die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB zu untersuchen und diese daher auch nicht untersucht wurden. Diese Erweiterung ist also ohne Abwägung erfolgt und das ist ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs.

Laut § 142 BauGB Abs.4 ist In der Sanierungssatzung die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs.2 ausgeschlossen werden. Daher ist die Erweiterung der Satzung mit den **Vorschriften des § 144 BauGB** über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge ist ebenfalls nur mangelhaft abgewogen worden.

Bei der VU für den **Stadtteil Marxloh ist mit gleichen abwägungsrelevanten Sachverhalten** wie bei der VU im Stadtteil Bruckhausen-Beeck festgestellt worden, dass keine ausreichenden Gründe für ein erweitertes Sanierungsverfahren unter Einschluss besonderer bodenrechtlicher Vorschriften gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gegeben sind. Da keine bedeutenden Unterschiede zwischen beiden Gebieten der VU festgestellt und aufgeführt wurden, liegt hier ein bedeutender Abwägungsmangel vor, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat.

S. 31 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Der Beschluss zur Änderung des **Flächennutzungsplanes 3.27** wurde nicht ausreichend begründet, da der bis dahin gültige Flächennutzungsplan ein Mischgebiet in Bruckhausen ausgewiesen hatte und dies dem geänderten Sanierungsziel nicht hinderlich ist. Dadurch ist ein Mangel in der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Der Beschluss zur Aufstellung des **Bebauungsplanes 1104** wurde nicht ausreichend begründet, da wesentliche Belange nicht abgewogen wurden. Dadurch ist ein Mangel in der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Der Beschluss zur Aufstellung des **Bebauungsplanes 1106** wurde ebenfalls nicht ausreichend begründet, da auch für Arbeitsplätze Lärmschutzrichtlinien gelten und diese in einem Gebiet mit zu hoher Lärmbelastung nicht erfüllt werden können. Hierdurch ist ein Mangel in der Abwägung gegeben. Dieser Mangel wird dadurch gravierend, dass die Lärmbelastung mit weit geringeren Kosten durch Schallschutzwände entlang der Werksbahn und der A42 weitgehend reduziert werden kann und in anderen Gebieten Bruckhausens, insbesondere in der Nähe zur A42 ähnlich hohe Lärmbelastungen gegeben sind, diese aber nicht abgerissen werden sollen. Dadurch ist ein Mangel in der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes verbessert nicht die vorhandenen Missstände in Beeck. Es ist nicht begründet worden, wie die Ausweisung eines Gewerbegebietes die Lärmbelastung mindern soll. Es ist eher mit einer Steigerung der Lärmbelastung zu rechnen. Dieser Belang ist nicht zutreffend abgewogen worden. Dadurch ist ein Mangel in der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Es ist nicht deutlich gemacht worden, warum ein Teil des Gebietes in Beeck von der Sanierungsänderung ausgenommen wurde, obwohl die Großflächigkeit bei der Schaffung eines Grüngürtels als LBW diese Fläche benötigt. Hier ist der Grundsatz der Gleichbehandlung verletzt worden. Dieser Sachverhalt ist nicht richtig abgewogen worden. Dadurch ist ein Mangel in der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Die Schaffung eines Grüngürtels als LBW hat die geschilderten weitgehend negativen Folgen für die Allgemeinheit. Er liegt daher nicht im Interesse der Allgemeinheit und dient nicht dem Wohl der Allgemeinheit. Daher ist auf das Sanierungsziel zu ändern. Dies stellt einen bedeutenden Mangel der Abwägung dar, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat.

Der Grüngürtel Duisburg Nord blockiert Rest-Bruckhausen verkehrstechnisch, da statt 5 Straßen nur noch zwei Durchfahrten vorgesehen sind und er den Zugang zur wichtigen Straßenbahnverbindung erschwert, da man die Straßenbahn nach Errichtung des LBW nur durch Besteigen des Walls oder durch einen Tunnel erreichen kann. Dies ist nicht ausreichend abgewogen worden. Dadurch ist ein Mangel in der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Die Durchführbarkeit ist nicht richtig abgewogen worden, was an der geringen Zahl der bisher durch die Stadt erworbenen Häuser von privaten Eigentümern abgelesen werden kann. Dadurch ist ein Mangel in der Abwägung, der das Abwägungsergebnis beeinflusst hat, gegeben.

Aufgrund der vorgetragenen Verletzungen von Vorschriften und Mängel der Abwägung fordere ich, dass "Die Satzung der Stadt Duisburg zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Duisburg-Bruckhausen vom 12. Januar 1998 – Sanierungssatzung Duisburg-Nord-" widerrufen wird und ein unabhängiges Untersuchungsverfahren der bisherigen Sanierung durchgeführt wird.

Mit der ungeänderten Sanierungssatzung ist eine kostengünstige Sanierung des Stadtteils mit Sicherheit zu erreichen, wenn folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

S. 32 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

Fassaden mit 100%-igen Zuschüssen zu sanieren;
Fassaden- und Dachbegrünungen mit 100%-igen Zuschüssen durchzuführen;
dezentralisierte, alternative Energieerzeugung mit Zuschüssen dort zu schaffen;
Entzerrung der Nahtlage von Industrie und Wohnen durch Umnutzung der Wohnhäuser in unmittelbarer Nahtlage zu Büro- und Gewerbeobjekten;
Ansiedlung junger Unternehmen durch Übernahme der Kaltmiete;
Schaffung von Arbeitsplätzen für Geringqualifizierte durch zusätzliche Förderung;

Die Kosten dafür würden mit ca. 25 Millionen Euro nur die Hälfte der Mittel der öffentlichen Hand benötigen, die für die geänderte Sanierungssatzung (Grüngürtel) bis heute absehbar benötigt werden.

Durch diese Sanierung wird das Stadtbild verbessert, eine nachhaltige Aufwertung des gesamten Stadtteils mit Sicherheit erreicht und der notwendige Strukturwandel unterstützt.

Dadurch will ich insbesondere erreichen, dass

1. Eine nachhaltige Aufwertung und Stabilisierung der Ortsteilstrukturen erreichen;
2. keine Abwanderung von Bevölkerung aus Beukhausen von der Stadt erzwungen wird;
3. keine Abwanderung von Arbeitsplätzen aus Bruckhausen von der Stadt Duisburg erzwungen wird;
4. die Betroffenen und die Öffentlichkeit umfassende, eindeutige, leicht verständliche und der Wahrheit entsprechende Angaben über die aktuelle Sanierung und ihre Rechtsverbindlichkeit erhalten;
5. die Öffentlichkeit eine genaue Darstellung der Sanierungsziele und deren Wirkungsweise erhalten;
6. die Sanierungsdauer nicht unangemessen und unzumutbar verlängert wird;
7. die Sanierung kostengünstig wird;
8. der Lärmschutz der Wohnbevölkerung nicht verringert wird;
9. der Lärmschutz kostengünstig verbessert wird;
10. die Öffentlichkeit eine umfassende, zeitnahe, der Realität entsprechende und leicht verständliche Darstellung der Sanierungsvoraussetzungen und der Ortsteil-Daten erhält;
11. die Beteiligung der Öffentlichkeit ernsthaft und mit umfassenden Informationen erfolgt;
12. eine neue sorgfältige VU von unabhängiger Stelle durchgeführt wird;
13. die Resultate der Sanierung von 1998 bis 2007 von unabhängiger Stelle umfassend aufgeführt und beurteilt werden;
14. diese Beurteilung bei einer Änderung der Sanierungssatzung beachtet wird;
15. die Sanierung sich in erster Linie positiv auf das Sanierungsgebiet und erst in zweiter Linie auf die umliegenden Gebiete positiv auswirkt;
16. nicht dem Sanierungsgebiet geschadet wird um die umliegenden Gebiete aufzuwerten;
17. die Notwendigkeit einer Änderung der bisherigen Sanierung umfassend, der Realität entsprechend, leicht verständlich und schlüssig dargestellt wird;
18. das heutige Sanierungsziel LBW (12m hoher Wall) geändert wird;
19. das LBW nicht mit Schutt und Müll oder belasteten Boden errichtet wird;
20. eine gerechtere Abwägung unter Berücksichtigung aller relevanter Faktoren, insbesondere der Kosten erfolgt;
21. die Sanierungsgelder im Sanierungsgebiet verwendet werden (auch wegen Sanierungsumlage);
22. die Sanierungsziele die vorhandene Zuwanderung in das Sanierungsgebiet stärken;
23. die vorhandene, den Grenzwerten entsprechende Luftqualität erhalten bleibt und ohne zusätzliche Belastung der Wohnbevölkerung soweit wie möglich verbessert wird;
24. die vorhandene geringe Lärmbelastung östlich der Straßenrandbebauung der Kaiser-Wilhelm-Straße erhalten bleibt und nach Möglichkeit kostengünstig weiter verringert wird;
25. die Lärmbelastung aktuell in den Bereichen der Bruckhausener Wohnflächen gemessen wird;
26. keine weiteren emittierenden Industrieanlagen auf den Industrieflächen in der Nahtlage zwischen Wohnflächen und Industrieflächen um Bruckhausen errichtet werden;
27. eine undemokratische Entwicklung zum Stadtbau nach Industrieinteressen und unter

S. 33 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

- Einfluss von Kapital multinationaler Konzerne aufgehalten wird;
- 28. keine Verlagerung der Umweltauflagen der Industrie auf den Steuerzahler erfolgt;
- 29. unnötige, überhöhte und nicht nachhaltige Ausgaben öffentlicher Gelder vermieden werden;
- 30. unkalkulierbare Folgekosten für Pflege und Instandhaltung einer 8ha Grünanlage vermieden werden;
- 31. die Finanzierung der Sanierung realistisch gesichert ist;
- 32. die Sanierung durchführbar wird;
- 33. eine durch überhöhte Kosten verursachte überhöhte Sanierungsumlage vermieden wird;
- 34. eine künstliche Erhöhung des Mietpreisspiegels verhindert wird, in dem kostengünstiger Wohnraum erhalten und wiederhergestellt wird;
- 35. die Sanierung sozial gerecht gestaltet wird;
- 36. ein tatsächlicher und effektiver Ökotopverbund geschaffen wird;
- 37. Korridore und Trittsteinflächen im Sinne der Biotopverbundplanung durch Dach- und Fassadenbegrünung geschaffen werden;
- 38. das geplante Gewerbegebiet Beeck-Arnold-Overbeck-Straße nicht den Ring von Gewerbe- und Industrieflächen um Bruckhausen herum schliesst;
- 39. auf die Errichtung eines Gewerbegebietes in Beeck-Arnold-Overbeck-Straße verzichtet wird;
- 40. einige Wohnhäuser an der Kaiser-Wilhelm-Straße zu reinen Gewerbeobjekten umgenutzt werden und so die Entzerrung der Nahtlage kostengünstig erfolgt;
- 41. ein Sportplatz in dem Bereich der Hinterhöfe der Kaiser-Wilhelm-Straße errichtet wird;
- 42. einige leerstehende Häuser zu Tribünen für diesen Sportplatz umgenutzt werden;
- 43. die vorhandene Mischung von Grünfläche, Freizeitfläche, Arbeiten und Wohnen erhalten bleibt und mit zusätzlicher Fassaden- und Dachbegrünung versehen wird;
- 44. ein wichtiger Teil der Ruhrgebiets-Geschichte und -Identität durch die Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe zur Industrie erhalten bleibt;
- 45. der historische Ortskern von Bruckhausen erhalten bleibt;
- 46. die vorhandenen denkmalwerten Straßenzüge mit beidseitigen Gründerzeit- und Jugendstilhäusern erhalten bleiben;
- 47. die vorhandenen Generationenhäuser erhalten bleiben und neue geschaffen werden;
- 48. die vorhandene Mischung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verstärkt wird;
- 49. die bisherigen öffentlichen Investitionen in Verkehr und Infrastruktur erhalten bleiben;
- 50. die Ausweisung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan beibehalten wird;
- 51. die Heimat der Bewohner erhalten bleibt;
- 52. das Eigentum der Betroffenen geschützt wird;
- 53. eine Sanierungsumlage nach Abschluss der Sanierung verzichtet wird;
- 54. die freie Verfügbarkeit über das Eigentum von Betroffenen durch diese Betroffenen wiedererlangt wird;
- 55. die leichte und angenehme Erreichbarkeit der Straßenbahnlinie erhalten bleibt;
- 56. der Sanierungsträger gewechselt wird;
- 57. nur bei Leerstand und sehr schlechter Bausubstanz kleinräumig abgerissen wird;
- 58. die Umzugskostenerstattung für Menschen, die notwendiger Weise aufgrund der Sanierung umziehen müssen, erhöht wird;
- 59. die Umzugskosten nur dann erstattet werden, wenn der Abriss in wenigen Wochen erfolgen soll;
- 60. die Entschädigungen, die für die Aufgabe von Eigentum gezahlt werden, dem tatsächlichen Wert des Eigentums entsprechen und berücksichtigen, wenn der Eigentümer ohne das Sanierungsverfahren nicht hätte verkaufen wollen;
- 61. der Qualitätsstichtag dem Datum der Eigentumsaufgabe entspricht und nicht willkürlich in einen Zeitraum mit sehr niedrigen Immobilienpreisen gelegt wird;
- 62. den Betroffenen die Kosten für einen juristischen Beistand ihrer Wahl erstattet werden;
- 63. den Betroffenen Eigentümern die Kosten für ein Verkehrswertgutachten eines vereidigten Immobiliensachverständigen nach eigener Wahl erstattet werden;
- 64. umfassende Entschädigungsleistungen für entstehende Nachteile;
- 65. in Bruchhausen, wie in Marxloh (mit den gleichen Rahmenbedingungen und dem gleichen Sanierungsziel) auf die Erweiterung der Sanierung durch die Regelungen der Paragraphen 152 bis 154 BauGB und Veränderungssperre §144BauGB verzichtet wird;

S. 34 von 34 mit begründeten Geltendmachungen gegen die Sanierungssatzung Duisburg-Nord an die Stadt Duisburg vom 10.12. 2007

66. die Heinrichstraße 18 genau wie die Gewerbeflächen südlich der Arnold-Overbeck-Straße, von der Sanierung Duisburg-Nord ausgenommen wird;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]