



## ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

Stand: 29.11.2024  
Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes und Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

## **Stadt Duisburg**

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement  
Abteilung Stadtplanung  
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7  
47051 Duisburg

Quelle Abbildung Titelblatt:

© Geobasisdaten Stadt Duisburg, Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster

# ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG

Diese Begründung gehört zum

**Bebauungsplan Nr. 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“**

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

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

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

T R A P P M A N N

(Leitender städtischer Baudirektor)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>7</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	7
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	8
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	9
<b>2</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	10
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	10
2.2.1	Städtebauliche Struktur .....	10
2.2.2	Technische und soziale Infrastruktur .....	11
2.2.3	Grün- und Freiraumsituation .....	11
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Konzepte .....</b>	<b>11</b>
3.1	Regionalplan Ruhr .....	11
3.2	Flächennutzungsplan .....	12
3.3	Fachplanungen und Konzepte.....	13
3.3.1	Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027) .....	13
3.3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	13
3.3.3	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	15
3.4	Gebietsbezogene Vorgaben und Bindungen .....	16
3.4.1	Altlasten .....	16
3.4.2	Artenschutz.....	16
3.4.3	Überschwemmungsgebiet/Hochwasser.....	16
3.4.4	Starkregen.....	17
3.4.5	Störfallbetriebe.....	18
3.4.6	Lärmimmissionen.....	18
3.5	Gender Mainstreaming .....	18
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>19</b>
4.1	Geltungsbereich .....	19
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	20
4.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
4.3	Hinweise .....	23
4.4	Kennzeichnung von Flächen.....	23
4.5	Nachrichtliche Übernahmen .....	23
<b>5</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>23</b>
5.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen .....	23
5.1.1	Schutzgut Mensch.....	23
5.1.2	Schutzgut Tiere .....	24
5.1.3	Schutzgut Pflanzen / Biotope .....	24

5.1.4	Schutzgut Schutzgebiete .....	24
5.1.5	Schutzgut Klima .....	24
5.1.6	Schutzgut Luft.....	24
5.1.7	Schutzgut Wasser.....	24
5.1.8	Schutzgut Boden / Fläche .....	24
5.1.9	Schutzgut Landschaftsschutz / Landschaftspflege .....	24
5.1.10	Achtungsabstände zu Störfallbetrieben .....	25
5.1.11	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	25
5.1.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	25
5.2	Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen .....	25
<b>6</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Darstellung des Bauleitplanverfahrens .....</b>	<b>25</b>
10.1	Verfahrensablauf.....	25
10.2	Ergebnisse der Beteiligungen.....	26
10.2.1	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen .....	26
10.2.2	Darstellung des Abwägungsprozesses .....	26

## 1 Anlass der Planung

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Am 01.07.2019 hat der Rat der Stadt Duisburg das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen. Eine wesentliche Zielsetzung des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Erhaltung und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Das EHZK formuliert u.a. Ansiedlungsleitsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in Duisburg. Demnach sollen Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) erfolgen, um dort gebündelt das Zentrum zu stärken. Im Gegenzug sollen Ansiedlungen außerhalb der Zentren im Sinne dieser Zielsetzung gesteuert werden, um die Funktion und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern.

Im Plangebiet ist ein großflächiger Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von 8.300 m<sup>2</sup> ansässig. Nun liegt für diesen Standort eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Baumarkt in Lebensmittel-Verbrauchermarkt (inkl. Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen) mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.500 m<sup>2</sup> und 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Mall und Windfang) zur Nachnutzung des Standortes zur Genehmigung vor. Das Vorhaben wäre derzeit genehmigungsfähig.

Der Standort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der schützenswerte zentrale Versorgungsbereich Wanheimerort ist etwa 800 m Luftlinie vom Planstandort entfernt und das Nebenzentrum Buchholz ca. 1.100 m. Der Vorhabenstandort liegt in einem im Einzelhandel- und Zentrenkonzept (EHZK) ausgewiesenen „Sonderstandort Forststraße/ Kaiserswerther Straße“. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Möbel). Es handelt sich hierbei um einen nicht integrierten Standort. Gemäß EHZK ist der Standort für gewerbliche Nutzungen und nicht zentrenrelevante Sortimente (Sonderstandort Möbel) zu sichern.

Eine Nutzungsänderung in einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt in dieser Größenordnung mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche außerhalb eines zentralen Versorgungsbereich kann sich auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche (hier Wanheimerort und Buchholz) und andere integrierte Nahversorgungsstandorte schädlich auswirken. Zudem bietet die verkehrsgünstige Lage und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Hallenstrukturen ein großes Flächen- und Umnutzungspotential für die Ansiedlung von (weiteren) Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die wohnortnahe Versorgung des nördlichen Ortsteils Wanheim-Angerhausen wird durch die Nahversorgungsstandorte unmittelbar angrenzend in Wanheimerort (Rewe Eschenstraße ca. 1.500m<sup>2</sup> VK und Netto ca. 700m<sup>2</sup> VK) sowie über die Nahversorgungsangebote im zentralen Versorgungsbereich (Rewe Fischerstraße ca. 1.350 m<sup>2</sup> VK und Öztürk Markt ca. 500m<sup>2</sup>) gesichert. Der süd-westliche Ortsteil von Wanheim-Angerhausen wird über die Nahversorgungsangebote im zentralen Versorgungsbereich Buchholz (Edeka ca. 1.800m<sup>2</sup> VK und 4 Brüder Markt ca. 750m<sup>2</sup> VKm<sup>2</sup>) und die Nahversorger außerhalb (Aldi Beim Knevelshof ca. 990m<sup>2</sup> VK) versorgt. Die genannten Lebensmittelbetriebe sind marktgängig aufgestellt und funktionsgerecht dimensioniert. Die Nahversorgung für den Ortsteil Wanheim-Angerhausen ist damit ausreichend gesichert.

Gemäß den Zielen des beschlossenen EHZK 2019 sind die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken. Durch eine ungesteuerte Entwicklung des Sonderstandortes „Forststraße/ Kaiserswerther Straße“ wird das Ziel, die Funktionsfähigkeit und die Möglichkeit der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu schützen, wesentlich erschwert. Eine ungesteuerte Entwicklung und Nutzungsänderung widerspricht dem im EHZK beschlossenen Ansiedlungsleitsatz, dass für Lebensmittelbetriebe an „durch Einzelhandel geprägten nicht integrierten Standorten/ Sonderstandorten“ nur eine flächenneutrale Modernisierung im Bestand vorgesehen ist. Damit widerspricht eine Umnutzung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Baumarkt) zu nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmittel-Verbrauchermarkt) dem EHZK. Ebenfalls widerspricht diese Entwicklung auch dem Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW). Entsprechend Ziel 6.5-8 haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und

Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist daher der Erhalt und die Entwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere der Nebenzentren Wanheimerort und Buchholz. Daher soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesteuert werden. Diese Zielsetzung wird durch das vom Rat der Stadt am 01.07.2019 beschlossene EHVK gestützt.

Zudem bietet die städtebauliche Situation auch ein Ansiedlungspotential für Vergnügungsstätten. Das am 11.07.2011 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten sieht jedoch für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches einen Ausschluss von Vergnügungsstätten und für den nördlichen Teilbereich entlang der Forststraße eine ausnahmsweise Zulässigkeit vor.

Es besteht die Gefahr, dass durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die sich aus den vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes beeinträchtigt wird. Zudem haben Vergnügungsstätten häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre hohe Mietzahlungsbereitschaft gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Die unterschiedliche Prägung innerhalb des Geltungsbereiches führt zu unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Zum Erhalt der städtebaulichen Funktion des Planbereiches sollen daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch Vergnügungsstätten gesteuert werden.

Zur Erreichung der Zielsetzungen soll ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 a und § 9 Abs. 2 b BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

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

Für den betreffenden Bereich gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Das Gebiet entspricht keinem Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die im Plangebiet ansässigen Nutzungen sind: Einzelhandel, Gewerbe, Wohngebäude und Dienstleistung.

Nach geltendem Planungsrecht wären weitere Einzelhandelsansiedlungen zulässig, mit denen schädliche Auswirkungen auf den ZVB Wanheimerort und Buchholz einhergehen können. Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Wanheimerort und Buchholz und um eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion und Wohnnutzung des Gebietes zu verhindern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“ erforderlich.

Daher soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB aufgestellt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Eigenart des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes bzw. der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB ermöglichen es, für den unbeplanten Innenbereich mit dem Ziel der Entwicklung oder Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festzusetzen.



Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeiten eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches Wanheimerort und Buchholz.

Zur Verhinderung einer Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes kann mithilfe des § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gem. § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a und Absatz 2b BauGB das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandel. Ansonsten wird die zurzeit bestehende planungsrechtliche Situation nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auf Grund der vollständig entwickelten städtebaulichen Struktur ist es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschosshöhe zu treffen. Der Beurteilungsmaßstab bleibt über die geplanten Festsetzungen hinaus der § 34 BauGB.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Das bedeutet unter anderem, dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4
- sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen werden kann und in diesem Verfahren auch abgesehen wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Eigenart des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes bzw. der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Bei der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 2a BauGB und zu Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2b BauGB. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Beurteilungsmaßstab darüber hinaus bleibt der § 34 BauGB.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

## 2 Situationsbeschreibung

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“ befindet sich im Stadtbezirk Süd, im Ortsteil Wanheim-Angerhausen in einem Bereich zwischen Forststraße, Wanheimer Straße und Neuenhofstraße. Der Geltungsbereich liegt westlich zur Bundesautobahn A59 sowie dem Waldfriedhof und östlich zum Rhein.

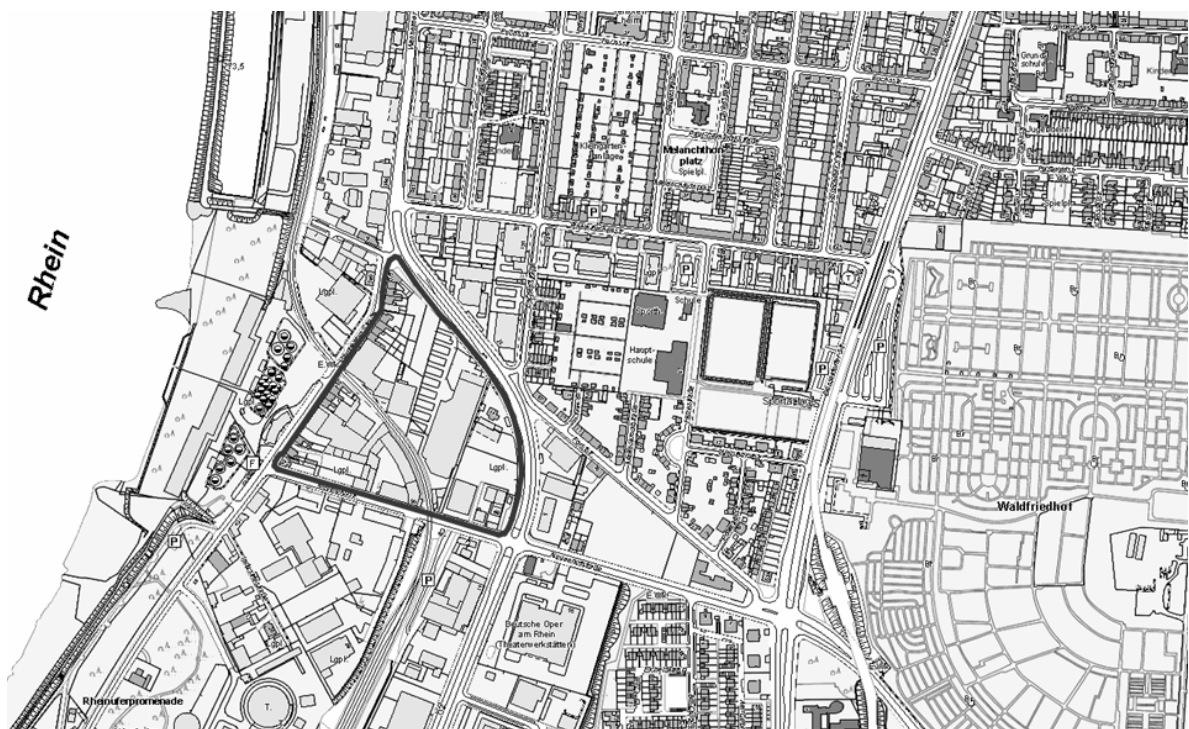


Abbildung 1: Lageplan

Quelle 1: Stadt Duisburg

### 2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

#### 2.2.1 Städtebauliche Struktur

Städtebaulich ist der Planbereich überwiegend durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Wanheimer Straße sowie (teilw. mehrgeschossige) Wohnbebauung entlang der Eschenstraße und der Forststraße geprägt.

Im Plangebiet, besonders entlang der Forststraße befinden sich diverse Einzelhandelsbetriebe, darunter ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Wohnaccessoires, ein großflächiger Fliesenhandel und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Wohnaccessoires entlang der Neuenhofstraße. Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe finden sich entlang der Wanheimer Straße, der Forststraße und der Neuenhofstraße, wie z.B. ein Umzugsunternehmen inkl. Wohneinheit, ein Containerdienst, ein Reifenhändler inkl. Werkstattbetrieb, ein Autohändler und ein Autoverwerter.

Im Norden außerhalb des Plangebietes befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe. Östlich zum Plangebiet grenzen Wohnnutzungen und eine Kleingartenanlage an. Im Süden setzen sich die überwiegenden gewerbliche Nutzungen fort (u.a. Boulderhalle, Stadtwerke).

Auch die Güterzugstrecke „Wanheimer Bahn“, die die Hüttenwerke Krupp-Mannesmann mit der Güterzugstrecke Duisburg-Wedau – Oberhausen West verbindet, führt mitten durch das Gebiet.

#### 2.2.2 Technische und soziale Infrastruktur

Das Gebiet wird durch die gebietsbegrenzenden Straßen Forststraße, Neuenhofstraße und Wanheimer Straße erschlossen.

PKW-Stellplätze sind nur zum Teil straßenbegleitend entlang der Wanheimer Straße vorhanden. Andere Stellplätze sind nur über die ansässigen (Einzelhandels-)Betriebe vorhanden.

Der Zugang zum ÖPNV erfolgt nördlich außerhalb des Geltungsbereiches über die Bahnhaltestelle „Rheintörchenstraße“ und südlich über die Bahnhaltestelle „Neuenhofstraße“, welche beide von der Straßenbahn 903 angefahren werden. Die S-Bahnhaltestelle „Im Schlenk“ liegt rund 2km östlich vom Plangebiet entfernt.

Süd-westlich liegt der ZVB Buchholz und nord-östlich der ZVB Wanheimerort.

Nord-östlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich die ehemalige Hauptschule Hitzestraße inkl. angrenzender Sportflächen, darunter auch eine Fußballfläche für den Duisburger Spielverein 1900 e.V..

#### 2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Der Planbereich liegt in einem zentralen, baulich gewerblichen Quartier, weshalb der Grünanteil sehr gering ist.

In westlicher Richtung ist der Rhein und in östlicher Richtung der Waldfriedhof zu erreichen.

Insbesondere der Rhein bietet entlang der Rheinpromenade großzügige Grünbereiche mit bedeutendem Freizeit- und Erholungswert.

### 3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

#### 3.1 Regionalplan Ruhr

Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. Ausgabe 2024 Nr. 5 vom 28.02.2024) ist der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) offiziell in Kraft getreten. Der wirksame RP Ruhr stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

„In den GIB sind Flächen für die Unterbringung insbesondere von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben und emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen sowie jeweils zuzuordnender Anlagen vorzuhalten. In den GIB sind Nutzungen auszuschließen, die mit emittierenden gewerblich-industriellen Nutzungen nicht vereinbar sind“ (Textliche Festlegungen des Regionalplans Ruhr, 1.4-1 Ziel: Nutzungskonforme Entwicklung in GIB sichern, S. 80)



Abbildung 2: Regionalplan Ruhr

Quelle 2: Regionalverband Ruhr

Die Darstellung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckungsgleich mit dem vorher wirksamen Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf. Das geplante Vorhaben ist somit aus den Darstellungen entwickelbar, da der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich als eingeschränktes Industriegebiet (GLe) dargestellt.

Derzeit stellt die Stadt Duisburg den FNP neu auf. Im FNP-Entwurf wird ein süd-westlicher Teilbereich unterhalb der Güterzugstrecke als Industriegebiet, der übrige Teil als Sonderbaufläche Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Möbel und Baumarkt dargestellt.

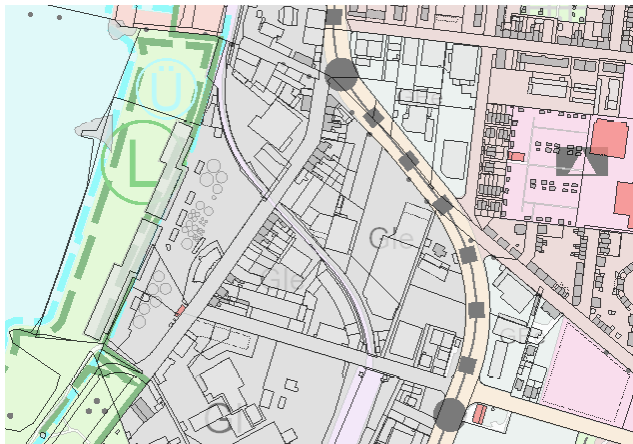


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP und FNP-Entwurf

Quelle 2: Stadt Duisburg

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht. Der Bebauungsplan wird demzufolge gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

### 3.3 Fachplanungen und Konzepte

#### 3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)

Am 21. September 2015 hat der Rat der Stadt Duisburg die Teilräumlichen Strategiekonzepte als zweiten Teil der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027 beschlossen. Damit wurden strategische Ziele für die zukünftige Wohnentwicklung im Rahmen von Bestands- und Neubauplanungen beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in den Teilräumlichen Strategiekonzepten (DU2027) als „Siedlungsraum – Wirtschaft“ dargestellt. Ebenfalls ist das Plangebiet als „Korridor für innerstädtische und regionale Grünzüge“ deklariert und die angrenzenden Straßen als „neue Grünverbindung“ dargestellt.

Die vorgesehene Zielsetzung des zu entwickelnden Bebauungsplanes entspricht damit den Zielen der Teilräumlichen Strategiekonzepte.

#### 3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert (Zentrenhierarchie). Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen und räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

Des Weiteren beinhaltet das EHZK u.a. Ansiedlungsleitsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in Duisburg. Hierdurch werden Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung getroffen. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient zur weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Mit dem EHZK werden Ziele zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels für die funktionale Entwicklung der Stadt Duisburg verfolgt. Diese sind unter anderem der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, der Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptzentrums Duisburg-Innenstadt - Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt und in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen sowie der Erhalt und die Entwicklung der Zentrenstruktur mit dem Hauptzentrum Duisburg-Innenstadt sowie den Neben- und Nahversorgungszentren.

Weitere Ziele sind der Erhalt und Ausbau der kurzen Wege im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, der Erhalt und die Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen sowie die Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Süd umfasst rd. 92.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), dies entspricht einem Anteil von rd. 14% der Duisburger Gesamtverkaufsfläche. Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden. Nach Verkaufsflächen liegt der Schwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich mit baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten und Möbel.

Das Nebenzentrum Buchholz liegt im Bezirk Süd, südlich der Duisburger Innenstadt und etwa 1.100m zum Plangebiet entfernt. Aufgrund der Ausstattung an Einzelhandel, öffentlichen und zentrenergänzenden Funktionen und der sehr guten Anbindung an den ÖPNV wurde das Zentrum Buchholz im EHZK 2019 als Nebenzentrum eingestuft. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Münchener Straße im Bereich zwischen der Düsseldorfer Landstraße im Westen und dem Norbert-Spitzer-Platz im Osten sowie entlang der Düsseldorfer Landstraße zwischen der Einmündung der Münchener Straße im Norden und im Süden bis über die Gasteiner Straße hinaus. Insgesamt befinden sich 38 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.925 m<sup>2</sup> innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (Stand EHZK 2019). Es sind Angebote in

allen Sortimentsbereichen vorhanden, die Angebotsschwerpunkte liegen im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Das Nebenzentrum kennzeichnet sich durch ein gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Drogeriemarkt, Obst- und Gemüsefachgeschäft, Bäcker, Metzger, Wochenmarkt sowie durch Fachgeschäfte, Gastronomie, Dienstleister und wenige Leerstände. Auch die ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinien ist hervorzuheben.

Zur Sicherung der Nahversorgung befinden sich innerhalb des ZVB Buchholz ein Lebensmittelvollsortimenter (Düsseldorfer Landstraße 107) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> als Magnetbetrieb sowie drei kleinere Lebensmittelmärkte (>800m<sup>2</sup>). Demzufolge sichern die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe anteilig die Nahversorgung in Buchholz als für den Ortsteil Wanheim-Angerhausen (Plangebiet).

Das Nebenzentrum Wanheimerort liegt im Bezirk Mitte, südlich der Duisburger Innenstadt und etwa 800m zum Plangebiet entfernt. Aufgrund der Ausstattung an Einzelhandel, öffentlichen und zentrenergänzenden Funktionen und der sehr guten Anbindung an den ÖPNV wurde das Zentrum Wanheimerort im EHZK 2019 als Nebenzentrum eingestuft. Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Fischerstraße, im Bereich zwischen der Eschenstraße im Westen und der Düsseldorfer Straße im Osten bzw. über den Kreuzungsbereich mit der Düsseldorfer Straße hinaus. Die Fischerstraße ist zwischen Michaelplatz und der Düsseldorfer Straße als Fußgängerzone gestaltet. Hier ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vergleichsweise dicht. Westlich des Michaelplatzes überwiegen ergänzende Dienstleistungsangebote. Insgesamt befinden sich 48 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.700 m<sup>2</sup> innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (Stand EHZK 2019). Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden, der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich. Das Nebenzentrum kennzeichnet sich durch eine hohe funktionale Dichte im Bereich der Fußgängerzone, ergänzende Dienstleister und Fachgeschäfte, ein gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Drogeriemarkt, Bäcker und Wochenmarkt sowie dem Michaelplatz als Treffpunkt (auch Marktplatz) und der sehr guten ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinie (S-Bahn im näheren Umfeld).

Zur Sicherung der Nahversorgung befinden sich innerhalb des ZVB Wanheimerort ein Lebensmittelvollsortimenter (Fischerstraße 110) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> als Magnetbetrieb sowie vier kleinere Lebensmittelmärkte (>800m<sup>2</sup>). Demzufolge sichern die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe anteilig die Nahversorgung in Wanheimerort als für den Ortsteil Wanheim-Angerhausen (Plangebiet).

Weitere Einzelhandelsbetriebe finden sich unmittelbar angrenzenden zum Plangebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang der Rheintörchenstraße. Hier angesiedelt sind ein Lebensmittelvollsortimenter (VK ca. 1.500m<sup>2</sup>), ein Lebensmitteldiscounter (VK ca. 700m<sup>2</sup>), ein Tiernahrungsfachmarkt (VK ca. 1.150m<sup>2</sup>) sowie ein Drogeriemarkt (VK ca. 400m<sup>2</sup>).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich zwischen den beiden ZVB Wanheimerort und Buchholz und umfasst einen Bereich zwischen Forststraße, Wanheimer Straße und Neuenhofstraße. Die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet beträgt ca. 15.20 m<sup>2</sup>. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit „Möbel“ im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Mit Stand Dezember 2024 sind im Plangebiet aktuell fünf Einzelhandelsbetriebe, darunter ein Möbelgeschäft (Forststraße 30, VK 970m<sup>2</sup>), ein Fliesengeschäft (Forststraße 30, VK 799m<sup>2</sup>), ein Baumarkt (Forststraße 36, VK 8.300m<sup>2</sup>), ein Küchengeschäft (Neuenhofstraße 96, VK 1.200m<sup>2</sup>) und ein Möbelgeschäft (Neuenhofstraße 90, VK 3.950m<sup>2</sup>) ansässig.

Gemäß den Ansiedlungsleitsätzen des beschlossenen EHZK sollte eine Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem oder zentrenrelevantem Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und ausnahmsweise zur Gewährleistung der Nahversorgung an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten erfolgen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist überwiegend im EHZK als Sonderstandort „Sonderstandort Forststraße, Kaiserswerther Straße“ ausgewiesen. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Möbel). Im Plangebiet sind demzufolge keine Nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was den Zielen des EHZK 2019 entspricht.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Bauvoranfrage zur Umnutzung in einen Verbrauchermarkt wären im Falle einer Betriebsaufgabe großflächige Umnutzungsoptionen, Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe derzeit planungsrechtlich möglich, die sich insbesondere auf die beiden Nebenzentren Buchholz und Wanheimerort schädlich auswirken könnten.

Einer Schwächung der umgebenden ZVBs durch weitere Ansiedlungen und/ oder Erweiterungen im Plangebiet ist entsprechend der Ziele des EHVK 2019 vorzubeugen, um Kaufkraftabflüsse aus den Nebenzentren abzuwenden. Durch Ansiedlungen im Geltungsbereich mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten erhöht sich die Konkurrenzsituation, wodurch ein zunehmender Kaufkraftabfluss in den Nebenzentren zu erwarten sind und damit schädliche Auswirkungen auf die ZVB hervorrufen können. Besonderes Augenmerk kommt dabei den Lebensmittel-Magnetbetrieben zu. Diese sind wichtige Frequenzbringer, die auch für die angrenzenden Ladenlokale eine besondere Funktion erfüllen.

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Erhalt und Entwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere der Nebenzentren Buchholz und Wanheimerort) soll daher die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesteuert werden. Diese Zielsetzung wird durch das EHVK 2019 gestützt.

### 3.3.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts eines zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg, der zu verzeichnende Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen erhielt die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Jahr 2010 eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten. Der Rat der Stadt Duisburg hat daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen. Am 11.07.2011 wurde dieses Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2) und fließt seitdem hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Innerhalb dieses Konzeptes wurden gesamtstädtisch einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erarbeitet. Diese Kriterien wurden auf die verschiedenen Gebietstypen in den Bezirken angewendet und Bereiche aufgezeigt in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gemäß Vergnügungsstättenkonzept sollen im Ortsteil Wanheim-Angerhausen für den nord-östlichen Bereich des Plangebietes oberhalb der Güterzugstrecke zwischen Wanheimer Straße, Forststraße und Neuenhofstraße Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Der Prägungsbereich ist hier klar abgrenzbar. Aufgrund einer starken Vorprägung durch Einzelhandel sind Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge in diesem Teilbereich nicht zu erwarten und durch die günstige Erschließungssituation werden empfindliche Nutzungen nicht gestört.

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes überwiegen die klassischen gewerblichen Nutzungen. In diesem Bereich sind durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge zu erwarten. Die übrigen Flächen im Plangebiet sollen für anderweitige gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden, dort sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

Derzeit sind keine Vergnügungsstätten im Geltungsbereich angesiedelt und keine wesentlichen Leerstände zu verzeichnen. Um eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern, sollen daher im Bebauungsplan Vergnügungsstätten im südlichen Teilbereich ausgeschlossen werden. Damit entsprechen die Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“ den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.



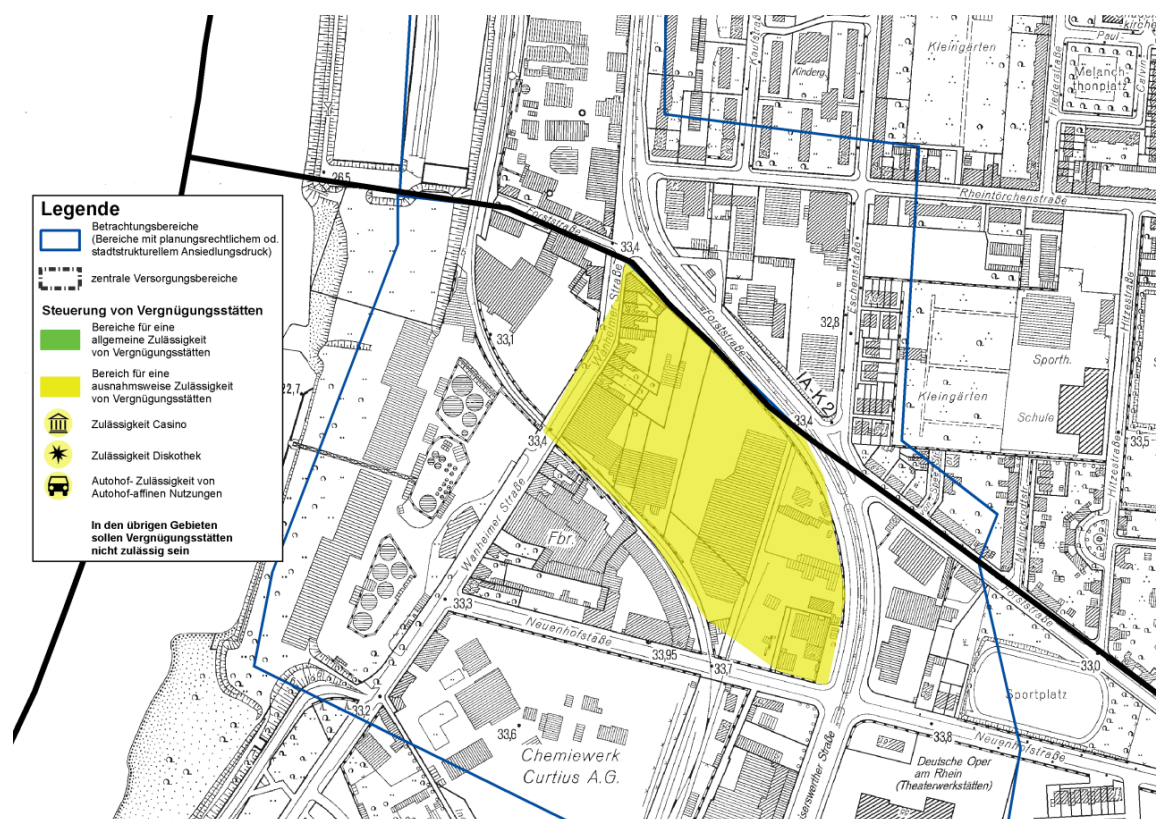


Abbildung 4: Auszug aus dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten der Stadt Duisburg  
Quelle 4: Stadt Duisburg

### 3.4 Gebietsbezogene Vorgaben und Bindungen

#### 3.4.1 Altlasten

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Altlastensituation.

Aussagen zu evtl. vorhandenen Bodenbelastungen sowie ein Hinweistext, der auf die möglichen Bodenbelastungen hinweist und benennt, was im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens zu tun ist, werden ggf. an dieser Stelle der Begründung eingefügt.

#### 3.4.2 Artenschutz

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten trifft und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BnatSchG abgesehen werden.

Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

#### 3.4.3 Überschwemmungsgebiet/Hochwasser

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. Damit wurde



neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW und der Regionalplanung eine zusätzliche raumordnungsrechtliche Ebene eingeführt. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Zu berücksichtigen sind hierbei die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, insbesondere Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, Hochwasserrisikomanagementpläne, Starkregenhinweiskarten sowie die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW.

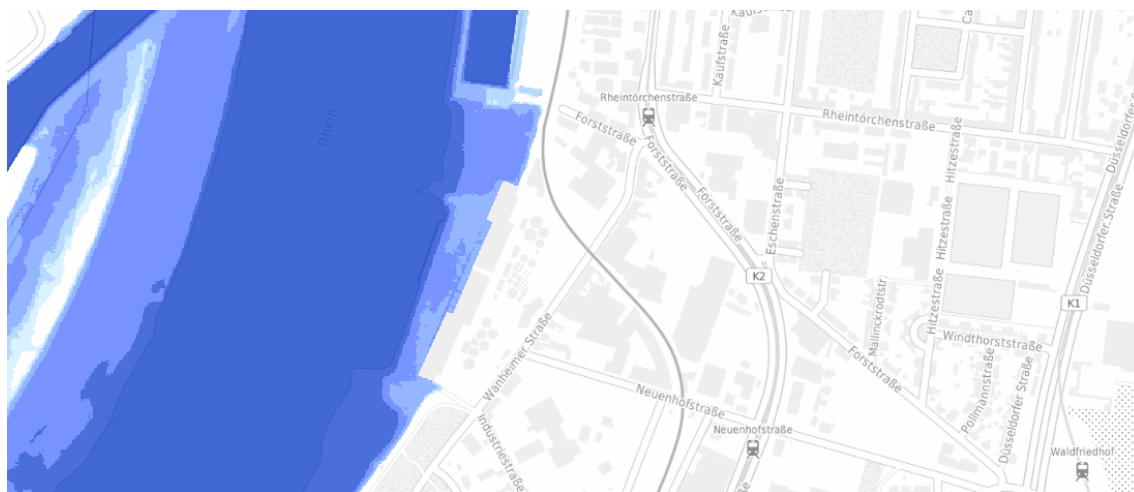


Abbildung 5: Auszug aus dem Geoportal.de (Hochwasser)

Quelle 5: GeoBasis-DE / BKG 2022

Gemäß den Karten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie befindet sich das Plangebiet in keinem Hochwasserrisikogebiet- und/oder Überschwemmungsgebiet.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1301 lediglich um Festsetzungen gemäß §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB handelt und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Planverfahrens in Hinblick auf die Anforderungen des Hochwasserschutzes keine Untersuchungs- oder Regelungsnotwendigkeit.

#### 3.4.4 Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen erstellt und auf der Internetseite [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de) veröffentlicht (Starkregenhinweiskarte NRW des BKG). Sie gibt Hinweise auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen und kann als Grundlage für die Vertiefung und erste dringende Maßnahmen dienen. Für die Stadt Duisburg liegt zurzeit noch kein kommunales Konzept zum Starkregenmanagement vor. Auf der Internetseite der Stadt Duisburg werden jedoch Hinweise zum Schutz bei Starkregenereignissen gegeben. Die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG kann auch unter [www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de) aufgerufen werden, wo weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind. Für das Plangebiet stellt die Starkregenhinweiskarte NRW folgende Situation dar:

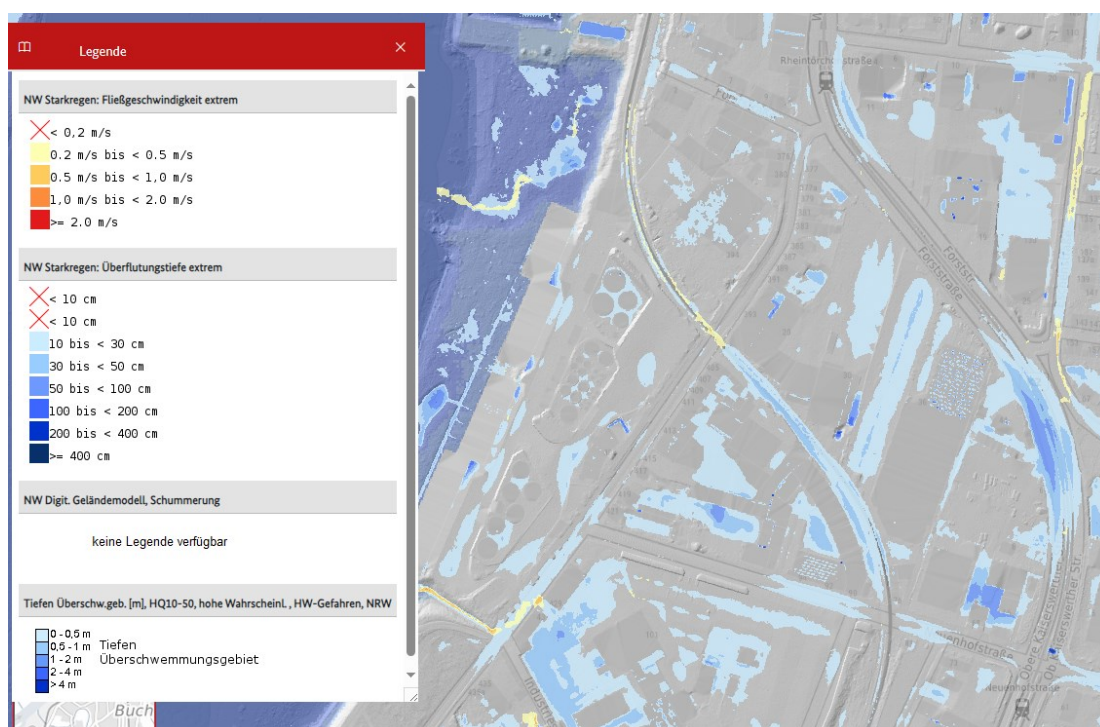


Abbildung 6: Auszug aus dem Geoportal.de (Starkregen)

Quelle 6: GeoBasis-DE / BKG 2022

Im Plangebiet sind nur vereinzelte kleinere Teilbereiche als Starkregenbereiche ausgewiesen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1301 lediglich um Festsetzungen gemäß §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB handelt und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Planverfahrens in Hinblick auf die Anforderungen von Starkregenereignisse keine Untersuchungs- oder Regelungsnotwendigkeit.

### 3.4.5 Störfallbetriebe

Gemäß Auskunft des KABAS-Systems liegt das Bauvorhaben innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände zu zwei Störfallbetrieben.

Westlich direkt am Rhein außerhalb des Plangebietes befindet sich der Störfallbetrieb nach Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Schiffsanleger („TCS Terminal Chemicals Services GmbH & Co. KG“) und den im Plangebiet gegenüberliegenden Störfallbetrieb „Kurt Obermeier GmbH & Co. KG“.

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Störfallsituation. Eine Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

### 3.4.6 Lärmimmissionen

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Lärmsituation.

## 3.5 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche

Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von weiblichen, männlichen und diversen Menschen hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für alle Menschen gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven eröffnet. Chancengleichheit in der Stadtentwicklung- und Städtebaupolitik bedeutet, dass Räume gleichberechtigt durch Menschen jeden Alters und jeglicher geschlechtlichen Orientierung genutzt werden können. Aufgabe der Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Dabei muss nach dem jeweiligen Planungskontext differenziert gehandelt werden.

Eine in diesem Sinne sensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit, Partizipation und Repräsentanz.

Folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches sind zu nennen:

Unter Gender-Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit der Zentren ein wichtiges Ziel. Die räumlichen Bedürfnisse mancher Menschen sind distanzempfindlicher u.a. aufgrund der Koordinierung von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, z.B. hinsichtlich Wegeketten und ÖPNV-Nutzung. Daher ist eine wohnortnahe Versorgung und ein vielfältiges Angebot aus kulturellen, sozialen und öffentlichen Einrichtungen in den Zentren im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zu sichern ein Beitrag zur Chancengleichheit in der Stadtplanung.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“ umfasst Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, für die jedoch ein Steuerungsbedarf im Sinne der Ziele des EHZZ 2019 und des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorliegt. Die im Geltungsbereich umfassten Bereiche sind zurzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich zwischen Forststraße, Wanheimer Straße und Neuenhofstraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 3,6 ha.

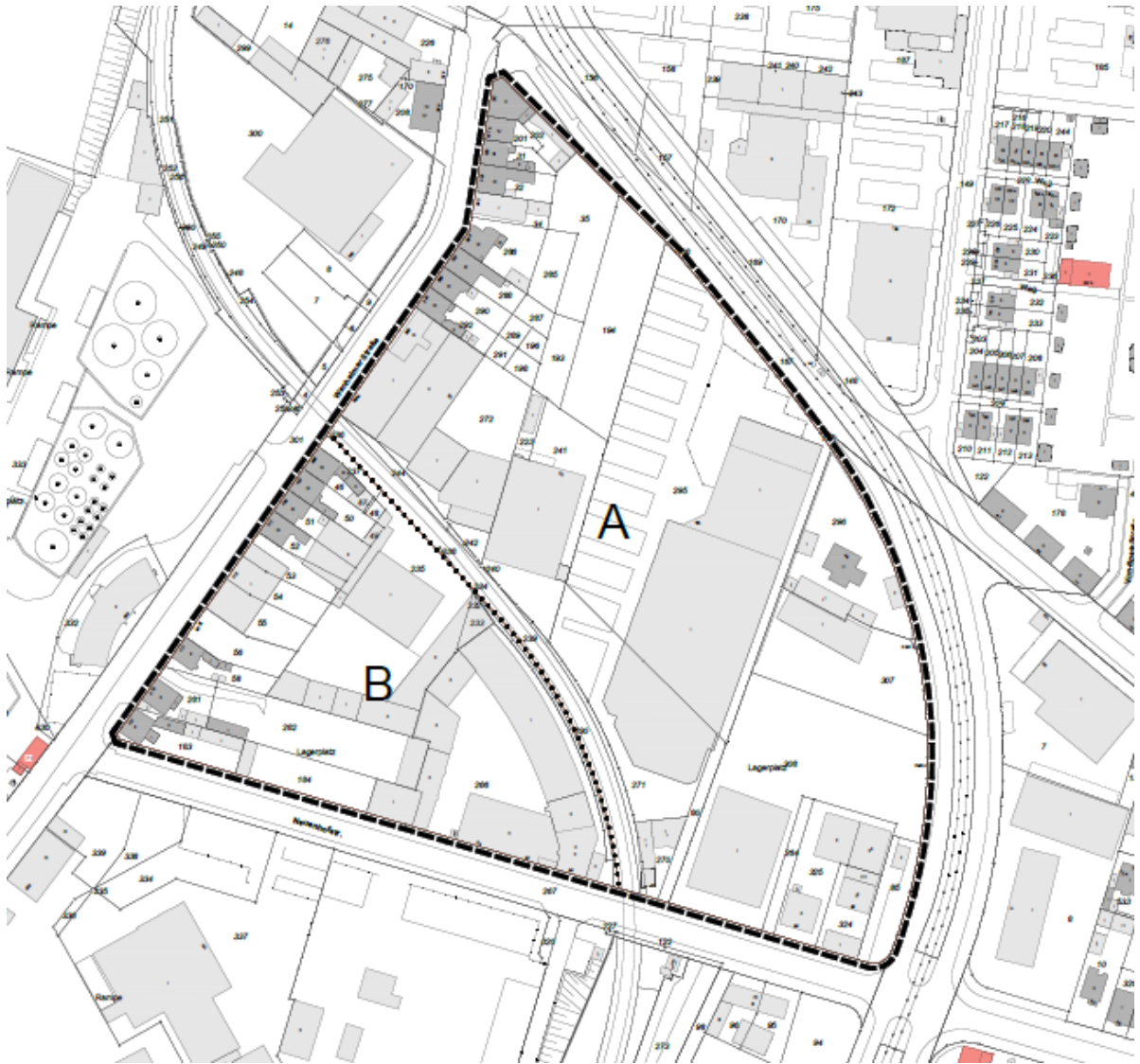


Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“  
Quelle 7: Stadt Duisburg

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“ werden gemäß § 9 Abs. 2a und 2b BauGB folgende Festsetzung getroffen:

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

**1. In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.**

Dieser Bereich umfasst den nördlichen Teilbereich oberhalb der Güterzugstrecke zwischen Wanheimer Straße, Forststraße und Neuenhofstraße.

Der Planbereich ist überwiegend durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel-, Dienstleistungs-, und vereinzelter Wohnnutzungen sowie Gewerbe geprägt. Die Bebauung entlang der Wanheimer Straße weist vereinzelt Ladenlokale auf, welche der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dienen können. Auch der Blockinnenbereich des Plangebietes kann durch gewerbliche Umnutzungen Flächenpotentiale für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bieten.

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten sieht für diesen Bereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor. Aufgrund der hohen Vorprägung dieses Teilbereiches mit Einzelhandelsnutzungen ist der Bodenpreis im Vergleich zu klassischen Gewerbegebieten bereits hoch. Es ist davon auszugehen, dass eine ausnahmsweise Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht dazu führen würde, weitere Verdrängungsprozesse einzuleiten. Um weiterhin eine Durchmischung des Gebietes mit den bereits vorhandenen und prägenden Nutzungen zu ermöglichen, soll die Zulässigkeit jedoch auf die Ausnahme begrenzt werden. Es ist das Ziel eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine genehmigten Vergnügungsstätten vorhanden.

Aufgrund dessen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausnahmsweise zulässig werden.

**2. In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Dieser Bereich umfasst den südlichen Teilbereich südlich der Güterzugstrecke zwischen Wanheimer Straße und Neuenhofstraße.

Der Planbereich ist überwiegend durch Gewerbe und untergeordnet Einzelhandel und Dienstleistungen sowie vereinzelt durch Wohnnutzungen geprägt. Die Bebauung entlang der Wanheimer Straße und Neuenhofstraße weist vereinzelt Ladenlokale auf, welche der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dienen können. Der Blockinnenbereich des Plangebietes kann durch gewerbliche Umnutzungen Flächenpotentiale für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bieten.

Im diesem Teilbereich des Bebauungsplanes überwiegen die klassischen gewerblichen Nutzungen. In diesem Bereich sind durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge zu erwarten. Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten sieht daher für diesen Teilbereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Im Plangebiet ist durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung insbesondere der gewerblichen Nutzungen zu befürchten. Aufgrund eines geringen Investitionsbedarfes im Vergleich zu gewerblich produzierenden Betrieben, können Vergnügungsstätten höhere Miet-/Bodenpreise bezahlen. Hierdurch kann es zu einer Verdrängung der flächenintensiven handwerklichen und produzierenden Betriebe kommen und die Funktionsfähigkeit des Standortes als Gewerbegebiet gefährdet werden.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt werden und damit die Funktionsfähigkeit des Plangebietes gefährdet werden. Städtebauliches Ziel ist es eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern. Eine Verdrängung bzw. Störung dieser Nutzungen durch Vergnügungsstätten ist somit zu vermeiden und begründet die Erforderlichkeit zur Steuerung. Aufgrund dessen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine genehmigten Vergnügungsstätten vorhanden.

**3. In dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Duisburg am 01.07.2019 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste nicht zulässig.**

Dieser Bereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen Forststraße, Wanheimer Straße und Neuenhofstraße. Der Planbereich ist überwiegend durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel-, Dienstleistungs-, und Wohnnutzungen sowie Gewerbe geprägt.

Zudem besteht durch den hohen Anteil gewerblich genutzter Grundstücke ein großes Flächen- und Umnutzungspotential für die Ansiedlung von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

Das am 01.07.2019 beschlossene EHZK sieht vor, dass Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen.

Die wohnortnahe Versorgung des nördlichen Ortsteils Wanheim-Angerhausen wird durch die Nahversorgungsangebote im zentralen Versorgungsbereich und Nahversorgungsstandorte außerhalb gesichert. Der süd-westliche Ortsteil von Wanheim-Angerhausen wird über die Nahversorgungsangebote im zentralen Versorgungsbereich Buchholz und über die Nahversorger außerhalb des Nebenzentrums versorgt. Die dort ansässigen Lebensmittelbetriebe sind marktgängig aufgestellt und funktionsgerecht dimensioniert. Die Nahversorgung für den Ortsteil Wanheim-Angerhausen ist damit ausreichend gesichert. Vielmehr ist es anzustreben, zum Schutz und zur Entwicklung der Nebenzentren Wanheimerort und Buchholz dort ein vielfältiges Nahversorgungsangebot zu entwickeln und zu sichern. Die dort ansässigen Nahversorger sind wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer für die Nebenzentren und haben somit auch für die angrenzenden Ladenlokale in den zentralen Versorgungsbereichen herausragende Bedeutung.

Durch die räumliche Nähe zum Plangebiet wären die Nebenzentren Wanheimerort und Buchholz bei Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besonders betroffen. Durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten wird der Erhalt und die Weiterentwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere der Nebenzentren Buchholz und Wanheimerort, beeinträchtigt, da sich der Druck zwischen den Lagen erhöht, wodurch zunehmende Kaufkraftabflüsse in den Nebenzentren zu erwarten wären.

Zudem liegt der Vorhabenstandort im EHZK ausgewiesenen „Sonderstandort Forststraße/ Kaiserswerther Straße“. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Möbel). Es handelt sich hierbei um einen für die Nahversorgung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht integrierten Standort.

Zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Wanheimerort und Buchholz wird daher festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind.

Festsetzungen zur Steuerung von Annexhandel sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine Bestandsbetriebe im Planbereich vorhanden sind, die bereits Annexhandel ausüben. Zudem würde eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines Annexhandels mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten die negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Wanheimerort und Buchholz weiter verstärken und ist daher nicht vorgesehen. Dies würde der Zielsetzung des beschlossenen EHZK und den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten sind zur Sicherung und Umsetzung der Ziele des beschlossenen EHZK 2019 und des Vergnügungsstättenkonzeptes geeignet, erforderlich und angemessen.

Der Ausschluss der Nutzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer und Eigentümerinnen dar, da über die Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen verbleibt, und dem Schutz und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ein höheres Gewicht gegenüber den Einschränkungen eingeräumt wird. Zudem wird das verbleibende Nutzungsspektrum durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten langfristig gesichert und gestärkt.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten gem. der §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB sowie die darüberhinausgehende planerische Beurteilung gemäß § 34 BauGB bietet ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel. Eine weitere bauplanerische Steuerung für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist nicht erforderlich, da u.a. das Gebiet weitgehend bebaut ist und eine weitere Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren stattfinden kann.

Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die städtebauliche Entwicklung des Gebietes weitestgehend abgeschlossen ist.

Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB können Eigentümer und Eigentümerinnen eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine Wertminderung eintritt. Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, sind wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, durch die Planung nicht zu erwarten. Gleichwohl wird auf das Risiko von Planungsschäden hingewiesen.

#### **4.3 Hinweise**

Hinweise zum Verfahren:

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Hinweise zu Plänen werden ggf. an dieser Stelle der Begründung eingefügt.

#### **4.4 Kennzeichnung von Flächen**

Kennzeichnungen von Flächen werden ggf. an dieser Stelle der Begründung eingefügt.

#### **4.5 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtliche Übernahmen werden ggf. an dieser Stelle der Begründung eingefügt.

### **5 Umweltbelange**

#### **5.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen**

##### **5.1.1 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen erkennbar, da der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird.



#### 5.1.2 Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere ableitbar.

#### 5.1.3 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen ableitbar.

Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 5.1.4 Schutzgut Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen sind daher nicht erkennbar.

#### 5.1.5 Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

#### 5.1.6 Schutzgut Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind somit nicht zu erwarten.

#### 5.1.7 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht abzuleiten.

#### 5.1.8 Schutzgut Boden / Fläche

Das Plangebiet ist vollständig baulich entwickelt. Da der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche nicht zu erkennen.

#### 5.1.9 Schutzgut Landschaftsschutz / Landschaftspflege

Das Plangebiet ist vollständig baulich entwickelt. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erkennen.



#### 5.1.10 Achtungsabstände zu Störfallbetrieben

Es liegen keine Betriebe, auf die die Störfallverordnung (StörfallV) Anwendung findet, d.h. Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5 a BImSchG innerhalb des Plangebietes.

Das Bauvorhaben befindet sich gemäß der Kartographischen Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung (KABAS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu den Störfallbetrieben „TCS Terminal Chemicals Services GmbH & Co. KG“ und „Kurt Obermeier GmbH & Co. KG“. Gemäß Art. 13 der Seveso-III-RL haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass in ihren Politiken der Flächenausweisung oder Flächennutzung oder anderen einschlägigen Politiken das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu begrenzen, Berücksichtigung findet. Dazu überwachen sie neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von Betrieben, einschließlich Verkehrswegen, öffentlich genutzten Örtlichkeiten und Wohngebieten, wenn diese Ansiedlungen oder Entwicklungen Ursache von schweren Unfällen sein oder das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen damit aufgrund der räumlichen Lage innerhalb der Achtungsabstände den Ausschluss weiterer, publikumsintensiver Einzelhandelsansiedlungen.

#### 5.1.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen sind nicht erkennbar.

#### 5.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Negative Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

### 5.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

## 6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,6 ha.

## 8 Kosten

Durch das Planverfahren entstehen keine Kosten. Mit Rückeinnahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

## 9 Gutachten

Für das Planverfahren wurden keine Gutachten erstellt oder in Auftrag gegeben.

## 10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens

### 10.1 Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 1301 -Wanheim-Angerhausen- „Forststraße“ hat der Rat der Stadt am 23.09.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Mit der gleichen Vorlage hat der Rat der Stadt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) abzusehen.

Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Duisburg Nr. 29 vom 15.10.2024, S. 331, veröffentlicht.

Die Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll vom Rat der Stadt in der Sitzung am 24.02.2025 beschlossen werden. Ort und Dauer der Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes werden anschließend öffentlich ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

Die Stellungnahmen und Hinweise der Öffentlichkeit und Behörden werden anschließend ausgewertet und bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Die Abwägung aller Belange erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt.

## **10.2 Ergebnisse der Beteiligungen**

### **10.2.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen**

Bislang wurden keine Beteiligungen durchgeführt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der parallellaufenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen werden anschließend inhaltlich geprüft und soweit erforderlich aufgenommen.

### **10.2.2 Darstellung des Abwägungsprozesses**

Die Abwägung aller Belange erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt.