



ENTWURF DER BEGRÜNDUNG (TEIL A)

Stand: 19.05.2025
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und frühzeitige Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 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. 1296 -Marxloh- „Weseler Straße / Dahlmannstraße“

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

1	Anlass der Planung	7
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	7
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans.....	8
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
2	Situationsbeschreibung	9
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	9
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	9
3	Übergeordnete Planungen und Konzepte	10
3.1	Regionalplan	10
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Fachplanungen und Konzepte.....	11
3.3.1	Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)	11
3.3.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	11
3.3.2	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	12
3.3.3	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept „Stark im Norden Alt-Hamborn & Marxloh“	12
3.3.4	Grünflächenkonzepte	13
3.3.5	Luftreinhalteplan / Klimaanalyse	14
3.4	Gebietsbezogene Vorgaben und Bindungen	15
3.4.1	Altlasten	15
3.4.2	Bergbau	15
3.4.3	Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz.....	15
3.4.4	Artenschutz.....	15
3.4.5	Überschwemmungsgebiet/Hochwasser.....	16
3.4.6	Starkregen.....	18
3.4.7	Störfallbetriebe.....	19
3.4.8	Kampfmittel	19
3.5	Gender Mainstreaming	19
4	Städtebauliches Konzept.....	19
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	19
4.2	Erschließung, Infrastruktur	20
4.3	Grün- und Freiraumkonzept	21
4.4	Immissionsschutz / Trennungsgrundsatz	22
5	Bebauungsplan.....	22
6	Umweltbelange	22
7	Bodenordnende Maßnahmen	22
8	Flächenbilanz	23
9	Kosten	23

10 Gutachten	23
11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens	23
11.1 Verfahrensablauf	23

TEIL A

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Im Rahmen des Modellvorhabens „Stark im Norden“- einem Förderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat die Stadt Duisburg Fördermittel mit einem Gesamtvolumen von 50 Millionen Euro erhalten. In diesem Kontext wurden die Ortsteile Marxloh und Alt-Hamborn als Projektstandorte mit insgesamt elf Teilprojekten ausgewählt.

In diesem Zuge sollen beispielhaft Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten Umbau, Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, für Nachverdichtung und das Nebeneinander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe und den sozialen Zusammenhalt entwickelt werden. Ziel ist es, aus den Ergebnissen Rückschlüsse für die Weiterentwicklung der Bund-Länder-Städtebauförderung zu ziehen

Im Rahmen des Teilprojektes 5 „Soziale und städtebauliche Stabilisierung Zentrum Marxloh“ des Modellvorhabens sollen sowohl der August-Bebel-Platz in direkter Nähe zum Plangebiet als auch die Weseler Straße umgestaltet werden. Ziel ist es, den August-Bebel-Platz in Verknüpfung mit der Weseler Straße zu einem multifunktionalen Platzraum und Verkehrsknotenpunkt mit nachhaltiger Mobilität und gestärktem Umweltverbund umzugestalten. Dabei wird eine Klimaverbesserung und Lärminderung durch Verkehrsreduktion angestrebt. Es soll ein Begegnungs- und Kommunikationsort entstehen, der durch den barrierefreien Ausbau inklusiv für alle Einwohnenden gestaltet ist. Weiterhin stellt die Verbesserung des ÖPNV durch einen barrierefreien Ausbau und die Verlegung vorhandener Bushaltestellen ein Hauptziel dar. Im Jahr 2024 fand diesbezüglich ein einphasiger freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb zur Qualitätssteigerung der Planung statt.

Sowohl auf dem August-Bebel-Platz als auch auf der Weseler Straße dominiert der PKW- und LKW-Verkehr. Auf dem August-Bebel-Platz befinden sich derzeit rund 80 PKW-Stellplätze. Zugunsten dem ÖPNV sowie der Steigerung der Aufenthaltsqualität sollen die Stellplätze reduziert und der Platz autofrei gestaltet werden. Um den durch die Reduktion der Stellplätze auf dem August-Bebel-Platz wie auch in der Weseler Straße entstehenden Bedarf zu decken, sollen bereits bestehende Stellplatzkapazitäten wie bspw. im Marxloh-Center genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1296 -Marxloh- „Weseler Straße / Dahlmannstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses geschaffen werden mit dem Hauptziel der Reduktion der Parksuchverkehre aus der Weseler Straße sowie den umliegenden Straßen. In Zusammenhang mit einem Parkleitsystem in Verbindung mit einer elektronischen Erfassung der Parkraumbelegung können die Parksuchverkehre minimiert werden. Durch Parkraumbewirtschaftung können Verkehre sinnvoll verlagert, reduziert und die gezielte Parkplatzsuche erleichtert werden. Die Verkehre werden durch diese Begleitmaßnahmen u.a. in das neu zu errichtendes Parkhaus im Zufahrtsbereich Marxlohs gelenkt, sodass eine deutliche Entlastung für die Weseler Straße sowie der umliegenden Bereiche entsteht.

Der aktuell hier geltende Bebauungsplan Nr. 333/60 Marxloh weist für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet aus. Gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in einem Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Ein Parkhausneubau ist aus planungsrechtlicher Sicht somit derzeit mit dem aktuell geltenden Planungsrecht nicht vereinbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1296 -Marxloh- „Weseler Straße / Dahlmannstraße“ wird somit das Ziel verfolgt, die für den Neubau eines Parkhauses nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um so eine Reduktion der Parksuchverkehre aus der Weseler Straße sowie den umliegenden Straßen zu erzielen.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans

Der derzeit in diesem Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 333/60 Hamborn, rechtskräftig seit dem 25.07.1973, setzt den Bereich als Allgemeines Wohngebiet sowie Straßenverkehrsfläche fest. Der Bebauungsplan Nr. 333/60 Hamborn wird durch die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1296 -Marxloh- „Weseler Straße / Dahlmannstraße“ in diesem Bereich unbeachtlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 333/60 Hamborn werden durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1296 überplant.

Die Entwicklung eines Parkhauses ist aufgrund der Unzulässigkeit von Stellplätzen über den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf planungsrechtlich unzulässig.

Zur Realisierung der Planung ist es somit notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Absatz 1 BauGB auf dem oben genannten Plangebiet zu schaffen, in dessen Rahmen die städtebaulichen Planungsabsichten sorgfältig begründet und abgewogen werden.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 333/60 Hamborn
Quelle: Stadt Duisburg

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung geht mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen sowie sehr wahrscheinlich mit einer Fällung von Bäumen einher, die jedoch durch Ausgleichs- und Verminderungsmaßnahmen kompensiert werden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Auswirkungen der Planung sowie die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 gutachterlich untersucht und in die Planung eingebracht. Die Ergebnisse werden in Kapitel 6 dargelegt.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamborn am südlichen Rand des Ortsteils Marxloh im Übergang zu den Ortslagen Alt-Hamborn und Obermarxloh. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen der Dahlmannstraße im Nordwesten, dem Sophie-Scholl-Berufskolleg im Nordosten, der Stockholmer Straße im Südosten und der Weseler Straße im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 1,02 ha und umfasst in der Gemarkung Hamborn, Flur 42 das Flurstück 257 und teilweise 208 sowie ebenfalls teilweise Gemarkung Hamborn, Flur 32, Flurstück 196 und 213 sowie Gemarkung Hamborn, Flur 211, Flurstück 276.

Die genaue Abgrenzung ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

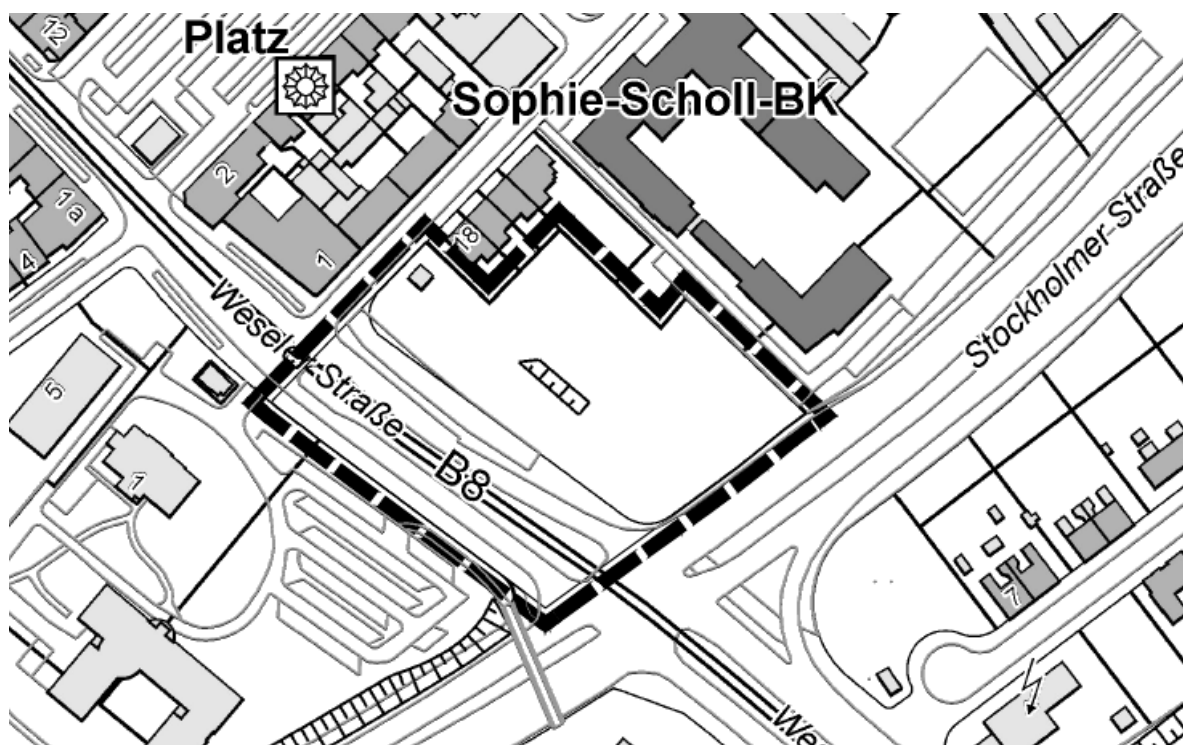


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans
Quelle: Stadt Duisburg

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Bei dem überwiegenden Teil innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um eine nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Grünfläche mit Bewuchs von Bäumen und Strauchwerk. Lediglich im Nordwesten des Plangebiets befinden sich zwei Garagen, welche über die Dahlmannstraße erschlossen sind. In der Vergangenheit befanden sich im südwestlichen Bereich Wohnhäuser, welche jedoch Mitte der 1970er Jahre zurückgebaut wurden. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft die Weseler Straße (B8).

Der Bereich nördlich angrenzend an das Plangebiet beidseitig der Dahlmannstraße ist vorherrschend von drei- bis viergeschossiger Wohnbebauung geprägt. Ausnahme bildet das nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Sophie-Scholl-Berufskolleg mit der fachlichen Ausrichtung Gesundheitsmanagement und europäische Bildung. Südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich beginnt das Betriebsgelände der Firma Grillo-Werke AG mit Auftakt durch die unter Denkmalschutz stehende Villa Grillo. Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Stockholmer Straße (L287).

Das Plangebiet wird derzeit über die Dahlmannstraße erschlossen. Für den motorisierten Verkehr besteht über die Duisburger Straße eine Anbindung an die Bundesautobahn 59 (A59). Die Autobahnauffahrt Duisburg-Marxloh / Duisburg-Hamborn befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet und ist somit in wenigen Minuten zu erreichen. Auch eine gute ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit zu mehreren Bushaltestellen sowie zur Haltestelle Marxloh Pollmann mit den Straßenbahnlinien 901 & 903 gegeben.

3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Ruhr (RPR) stellt den Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Zielsetzung entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB dieser Darstellung.



Abbildung 3: Ausschnitt RPR
Quelle: Regionalverband Ruhr

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich als Wohnbaufläche und Großparkplatz, Park-and-Ride Platz dargestellt. Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich zum Großteil als gemischte Baufläche und im südöstlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der FNP-Entwurf, welcher bereits im Februar 2025 durch den Rat der Stadt Duisburg festgestellt wurde, kurzfristig Rechtskraft erlangt und somit zeitnah die Grundlage dieses Bebauungsplanverfahrens bildet. Sollte dies nicht der Fall sein wird im weiteren hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren entsprechend reagiert.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Entwicklungszielen des Entwurfs des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird nach Rechtskraft der Neuaufstellung des FNP's demzufolge gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt. Von einer Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans wird aufgrund dessen zum derzeitigen Zeitpunkt abgesehen.

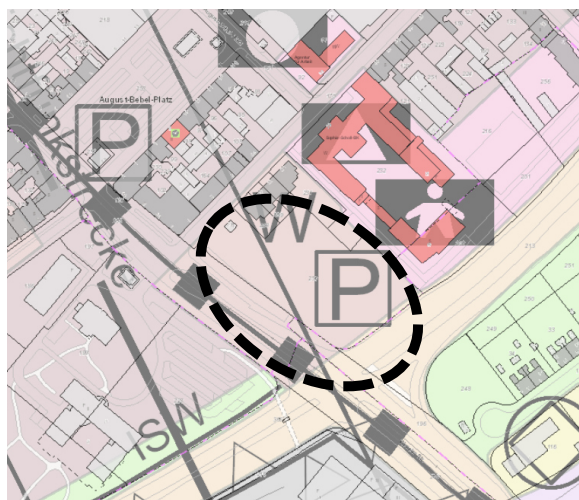


Abbildung 4: Auszug wirksamer FNP (2004)
Quelle: Stadt Duisburg

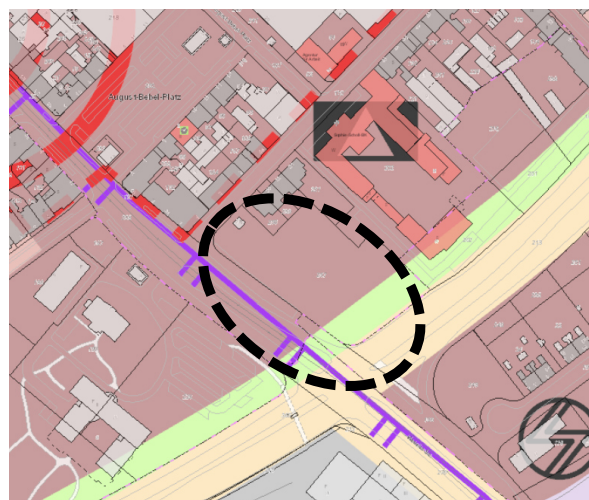


Abbildung 5: Auszug FNP-Entwurf (bereits festgestellt durch den Rat der Stadt am 24.02.2025)
Quelle: Stadt Duisburg

3.3 Fachplanungen und Konzepte

3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)

Für den Planbereich liegt ein Entwicklungskonzept vor, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Es handelt sich um die Teilräumlichen Strategiekonzepte (TSK), die vom Rat der Stadt Duisburg am 21.09.2015 beschlossen wurden (DS 14-0708). Darin ist die Fläche als neue Wirtschaftsfläche ausgewiesen.

Gekennzeichnet sind neue Wirtschaftsflächen, die - zusätzlich zu den zu aktivierenden Wirtschaftsflächen - zur Abdeckung des ermittelten Wirtschaftsflächenbedarfs benötigt werden. Dabei handelt es sich zum einen um Arrondierungsflächen zur Stärkung und zum Ausbau bestehender Wirtschaftsbereiche und ihrer für Duisburg spezifischen Kompetenzschwerpunkte. Zum anderen um Neuausweisungen, deren bestehende Infrastrukturen und stadtstrukturelle Lage eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche planerisch sinnvoll machen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspricht zwar nicht die Schaffung einer neuen Wirtschaftsfläche im klassischen Sinne, verbessert jedoch die wirtschaftliche Situation der bestehenden Gewerbetreibenden in Marxloh insbesondere im Bereich der Brautmodenmeile an der Weseler Straße, da mit dem Parkhaus die Kompensation der entfallenden Parkplätze auf dem August-Bebel-Platz sowie die Herstellung zusätzlichen Parkraums erfolgt.

3.3.1 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1296 -Marxloh- „Weseler Straße / Dahlmannstraße“ keine Relevanz, da die Zielsetzung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Parkhaus ist. Somit ist zukünftig keine (großflächige) Einzelhandelsnutzung zulässig, sodass keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche abzuleiten sind.

3.3.2 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts eines zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg, der zu verzeichnenden 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.

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1296 -Marxloh- „Weseler Straße / Dahlmannstraße“ entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten.

Das Plangebiet stellt keinen Bereich dar, in welchem Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein sollen. Im Geltungsbereich sind zukünftig Vergnügungsstätten zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung nicht zulässig.

3.3.3 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept „Stark im Norden Alt-Hamborn & Marxloh“

Die Stadt Duisburg wurde neben weiteren Städten vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) für ein Modellvorhaben im Rahmen der Städtebauförderung ausgewählt. Dazu war es notwendig, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „Stark im Norden Alt Hamborn & Marxloh“ zu erarbeiten und Maßnahmen zur städtebaulichen Entwicklung zu identifizieren. Das ISEK wurde im Jahr 2020 durch den Rat der Stadt Duisburg beschlossen.

In dem Modellvorhaben soll erprobt werden, wie sogenannte Ankunftsstadtteile stabilisiert und für ihre Funktion für die Gesamtstadt/Region gestärkt werden können. Ziel ist es, beispielgebende städtebauliche Maßnahmen, aufbauend auf den umfassenden und langjährigen Erfahrungen bei der Umsetzung des Städtebauförderprogrammes Soziale Stadt in Marxloh und den aus der Analyse resultierenden Handlungserfordernissen, zu initiieren.

Basierend auf den Ergebnissen der Analyse und den festgestellten Handlungserfordernissen wurde ein gemeinsames Leitbild für die beiden Stadtteile entwickelt, dass als Leitlinie und Vision für die weitere Entwicklung dienen soll:

Stark im Norden – Alt-Hamborn & Marxloh
Starke Vielfalt, friedvolles und sicheres Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in klimaangepassten stabilisierten Infrastrukturen, Räumen und Umweltverhältnissen

Das Leitbild bildet den Rahmen für die Entwicklung in den vier identifizierten Handlungsfeldern, die sich aus den Handlungserfordernissen ergeben:

- Integration und Bildung
- Soziale und ökonomische Stabilisierung
- Umweltgerechtigkeit, Klimaschutz und -anpassung
- Teilhabe und Öffentlichkeitsarbeit

Für die Stärkung der Entwicklung wurden wiederum verschiedene Teilprojekte entwickelt, die den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordnet sind. Alle Handlungsfelder werden städtebauliche Maßnahmen umfassen, bzw. das Handlungsfeld Teilhabe und Öffentlichkeitsarbeit auf die Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen in den anderen Handlungsfeldern einwirken.

Das Teilprojekt 5 beinhaltet die städtebauliche und ökonomische Stärkung des Zentrums Marxloh. Zentrale Maßnahme dieses Teilprojektes ist die nachhaltige Neuordnung der Verkehrsinfrastruktur auf der Hauptgeschäftsstraße, der Weseler Straße mit dem Pollmannkreuz, für alle Nutzergruppen. Eine Neuordnung der Verkehrsinfrastruktur soll Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr sowie eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität ergeben. Die Aufwertung des August-Bebel-Platzes mit multifunktionaler zentraler Bedeutung im Zentrumsbereich, die Aufwertung der angrenzenden Straßenzüge, der Fußgängerzonen Kaiser-Friedrich-Straße und Kaiser-Wilhelm-Straße sollen ebenfalls zur Stärkung des Zentrums beitragen und die Identifikation und den Bleibewillen der Bewohnerschaft durch identitätsstiftende Gestaltungsmaßnahmen erhöhen. Die Aspekte Klimaanpassung und -schutz werden bei der Umsetzung der Maßnahmen einbezogen. Entsiegelung und Durchgrünung soll Hitzeinseln mildern und die Regenwasserversickerung fördern.

Eine Aufwertung der Wege- und Sichtbeziehungen sowie ein einheitlicher Auftritt der Handelslage soll erfolgen (bspw. durch smarte Beleuchtung, Mobiliar, Bepflanzung, Beschilderung, Barrierefreiheit etc.). Der August-Bebel-Platz nimmt zusätzlich zu seiner Funktion als Marktplatz und Ort der Begegnung eine bedeutende Rolle in der Verkehrsinfrastruktur als ÖPNV-Verknüpfungspunkt ein, sodass ein Ausbau neuer Mobilitätsangebote wie E-Mobilität und vernetzte Mobilität (Mobilstation) angedacht ist. Allgemein soll die CO₂- und Feinstaubbelastung gemindert werden. Die Bewohnerschaft wird durch ein aktivierendes Nahmobilitätskonzept zur Nutzung alternativer Verkehrsmittel sensibilisiert. Die Einmündungsbereiche der Nebenstraßen sollen in die Umgestaltung miteinbezogen werden. Ein smartes Beleuchtungskonzept soll für den gesamten Zentrumsbereich hinsichtlich Energieeinsparung und Sicherheit im öffentlichen Raum umgesetzt werden.

Die Umgestaltung der Weseler Straße sowie des August-Bebel-Platzes, Anlass des Baus des Parkhauses im Bereich der Weseler Straße / Dahlmannstraße, ist dem Teilprojekt 5 zugeordnet, der städtebaulichen und ökonomische Stärkung des Zentrums Marxloh.

3.3.4 Grünflächenkonzepte

Landschaftsplan

Für das Plangebiet werden gemäß des Landschaftsplans der Stadt Duisburg keine Entwicklungsziele oder Festsetzungen formuliert.

Grünordnungs- und Freiraumentwicklungskonzept Duisburg (GFK)

Das GFK der Stadt Duisburg stellt für das Plangebiet keine Entwicklungsziele dar.

Alleenkataster NRW

Gemäß Alleenkataster NRW befinden sich keine gesetzlich geschützten Alleen im Plangebiet.

Biotopverbundsystem NRW

Das Biotopverbundsystem weist im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung keine Kennzeichnungen auf.

3.3.5 Luftreinhalteplan / Klimaanalyse

Luftreinhalteplan

Das Plangebiet liegt im ausgewiesenen Prüfgebiet des Luftreinhalteplanes „Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West“ in der Fassung vom 15.06.2015. In diesem wird die Luftqualität anhand von Feinstaub und Stickstoffdioxiden berechnet und gemessen und in Form von Kartierungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) aufbereitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Umweltzone Duisburg.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind verschiedene Maßnahmen bezüglich der Luftreinhaltung zu berücksichtigen.

Insbesondere die regionale Maßnahme R.15 und die lokalen Maßnahme DU.23 und sollen im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

Hinsichtlich der regionalen Maßnahme R.15 sollen folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Nutzung von Energie aus nicht fossilen Brennstoffen
- Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen

Hinsichtlich der lokalen Maßnahme DU.23 soll folgende Zielsetzung verfolgt werden:

- Begrenzung kleiner und mittlerer Feuerungsanlagen

Klimaanalyse

Die Stadt Duisburg hat eine Klimaanalyse (Stand 2022) erstellen lassen, in der die Klimasituation untersucht und auf dieser Basis Hinweise für die Stadtplanung gegeben werden.

Die Klimaanalyse der Stadt Duisburg stellt den zentralen Bereich des Plangebiets als Klima innerstädtischer Grünflächen dar, in dem je nach Bewuchs die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft werden. Den als innerstädtische Grünfläche gekennzeichneten Bereichen kommt zudem eine erhöhte Bedeutung für die innerstädtische Kaltluftproduktion zu und gelten meist als bioklimatisch wertvolle „Klimaoasen“ ohne bedeutende Fernwirkung.

Der nordwestliche bzw. südwestliche Bereich des Parkhausgrundstückes im Übergang zur Dahlmannstraße bzw. Weseler Straße wird als Stadtklima dargestellt, in welchem die dichte städtische Bebauung ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, zum Teil ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung verursacht.

In der Planungshinweiskarte wird das Plangebiet im zentralen Bereich des Flurstücks 257 als lokal bedeutender Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen mit folgenden Hinweisen dargestellt:

„Bioklimatisch wertvoller innerstädtischer Ausgleichsraum. Freihalten von Bebauung oder Versiegelung. Vorhandene Vegetationsstrukturen erhalten und ausbauen. Eine Vernetzung der Grünflächen ist anzustreben. Förderung des Luftaustausches. Erhalt und Aufbau vielgestaltiger Gehölzstrukturen. Schaffung differenzierter Mikrokimate. Die Vernetzung mit den direkt anschließenden Siedlungsräumen herstellen. Bei kleineren Anlagen (kl. 1 ha) Ränder schließen, größere Parks zu den Rändern hin öffnen.“

Kleinere Bereiche im südwestlichen und nordwestlichen Bereich des Flurstücks 257 werden zudem als Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete mit folgenden Hinweisen dargestellt:

„Klimatisch mäßig belastete Gebiete, weitere Verdichtung vermeiden, bioklimatische Entlastung durch aufgelockerte Bauweise, keine massigen Gebäudekomplexe. Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z.B. durch Baumpflanzungen, Innenhofbegrünung, Begrünungen im

Straßenraum und auf Privatgelände. Weitere Möglichkeiten bestehen durch Dach- und Fassadenbegrünung und Blockinnenhofentkernung, -entsiegelung. Reduktion der Emissionen, besonders des Kfz-Verkehrs.“

Die Planung geht mit einer zusätzlichen Versiegelung von einem bioklimatisch wertvollen innerstädtischen Ausgleichsraums sowie mit einer Fällung von Bäumen einher, die jedoch durch Ausgleichs- und Verminierungsmaßnahmen kompensiert werden. Zudem wird bei der genauen Standortfindung des Gebäudes auf dem Grundstück sowie der überbaubaren Fläche auf einen größtmöglichen Erhalt der Gehölzstrukturen Wert gelegt. Ebenfalls können Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen einen wichtigen Beitrag leisten. Nähere Aussagen hierzu folgen nach Konkretisierung der Planung im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

3.4 Gebietsbezogene Vorgaben und Bindungen

3.4.1 Altlasten

Die Auswertung der topographischen Karten aus dem Jahr 1894 zeigt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Erweiterungsbereich des Beeckbachs befand. Es kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich nachfolgend Auffüllungen getätigt wurden, um das heutige Niveau zu erreichen. Hierbei kann nicht ausgeschlossen werden, dass Materialien verwendet wurden, welche schadstoffbeauftragt waren.

Aufgrund dessen wird im weiteren Verfahren ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren Eingang in den Bebauungsplan finden.

3.4.2 Bergbau

Hinsichtlich möglicher Einwirkungen aus bergbaulichen Tätigkeiten werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange im weiteren Verlauf des Verfahrens beteiligt.

3.4.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Baudenkmal

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Villa Grillo, ein typisch klassizistisches Gebäude, das mit der Errichtung der Hamborner Wilhelm-Grillo Zinkhütte Ende des 19. Jahrhunderts erbaut wurde. Gemäß § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann. Somit ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg zu stellen, damit gewährleistet ist, dass der Umgebungsschutz entsprechend Berücksichtigung findet.

Bodendenkmal

Gemäß Aussage der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 257, Flur 42, Gemarkung Hamborn befindet sich das Bodendenkmal eines bronze-/eisenzeitlichen Gräberfeldes. Außerdem quert eine mittelalterliche bis neuzeitliche Befestigung das Grundstück.

Ein Hinweis zum Fund und Umgang mit Bodendenkmälern wird im Bebauungsplan aufgenommen.

3.4.4 Artenschutz

Das Messtischblatt 4406 (Duisburg) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) verzeichnet für das Plangebiet insgesamt 45 planungsrelevante Arten. Im Rahmen der für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Artenschutzrechtlichen Prüfung wird deren Vorkommen geprüft und hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Brut- und Nahrungshabitate vor Ort untersucht. Zudem wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Durchführung der Artenschutzrechtlichen Prüfung vermieden.

3.4.5 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.

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Plangebiet bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen in einem Bereich, welcher mit einer hohen Wahrscheinlichkeit (HQ häufig) um bis zu 4 m und mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ 100) zum Großteil um bis zu 4 m, zentral im Gebiet in einem kleineren Bereich um > 4 m überschwemmt werden kann.

Des Weiteren liegt das Gebiet im Überschwemmungsbereich eines Extremhochwassers (HQ extrem). Dies bedeutet, dass das Plangebiet nach statistischer Wahrscheinlichkeit alle 500 Jahre um > 4 m überschwemmt werden kann.

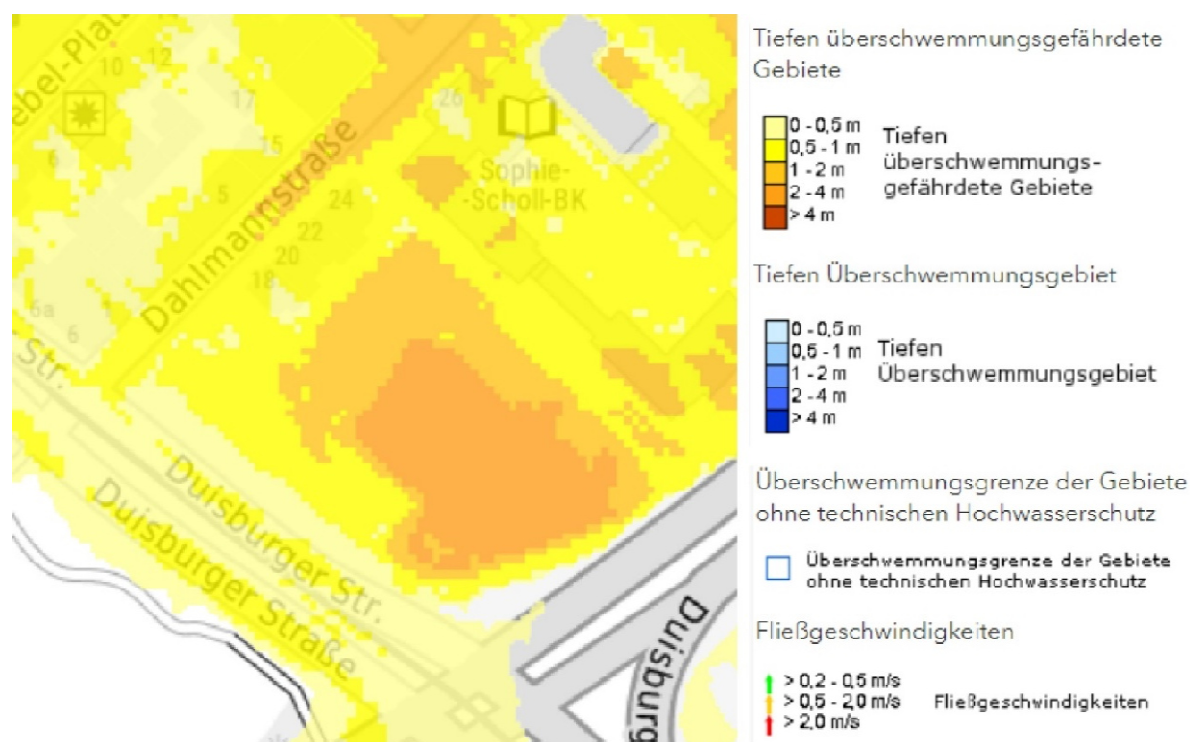


Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte hohe Wahrscheinlichkeit (HQ häufig)

Quelle: Klimaatlas NRW, Stand 2025

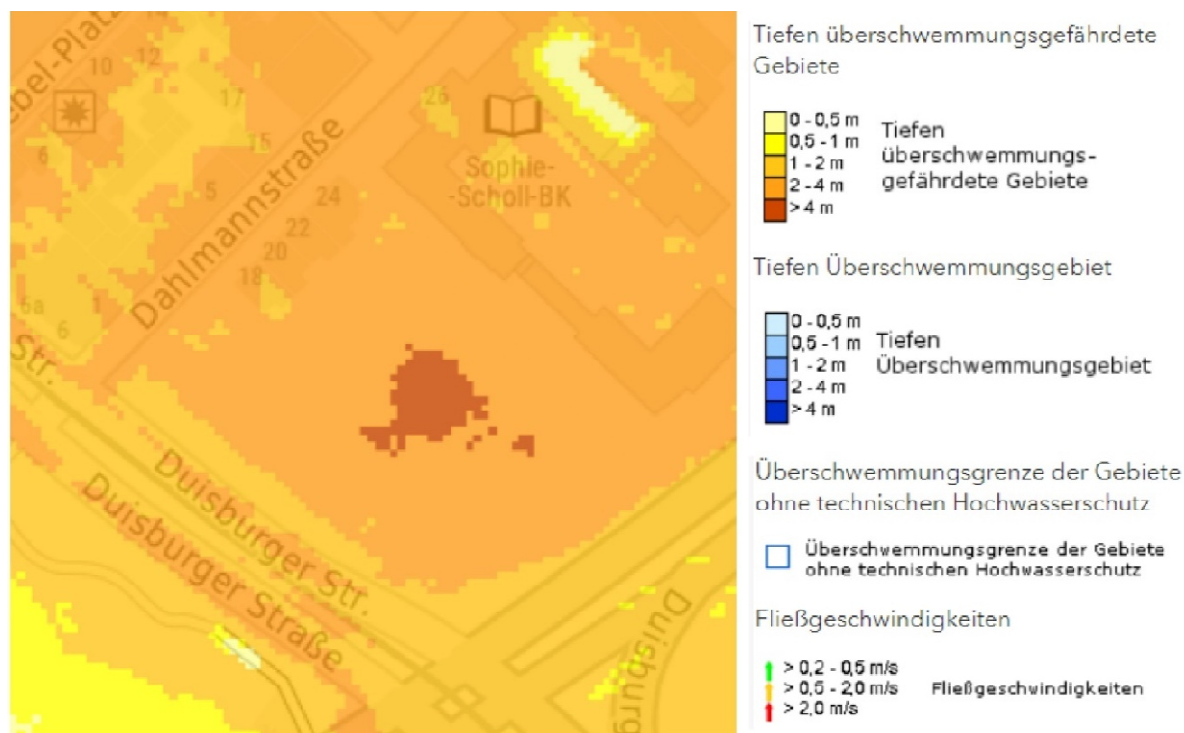


Abbildung 7: Hochwassergefahrenkarte mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100)
Quelle: Klimaatlas NRW, Stand 2025

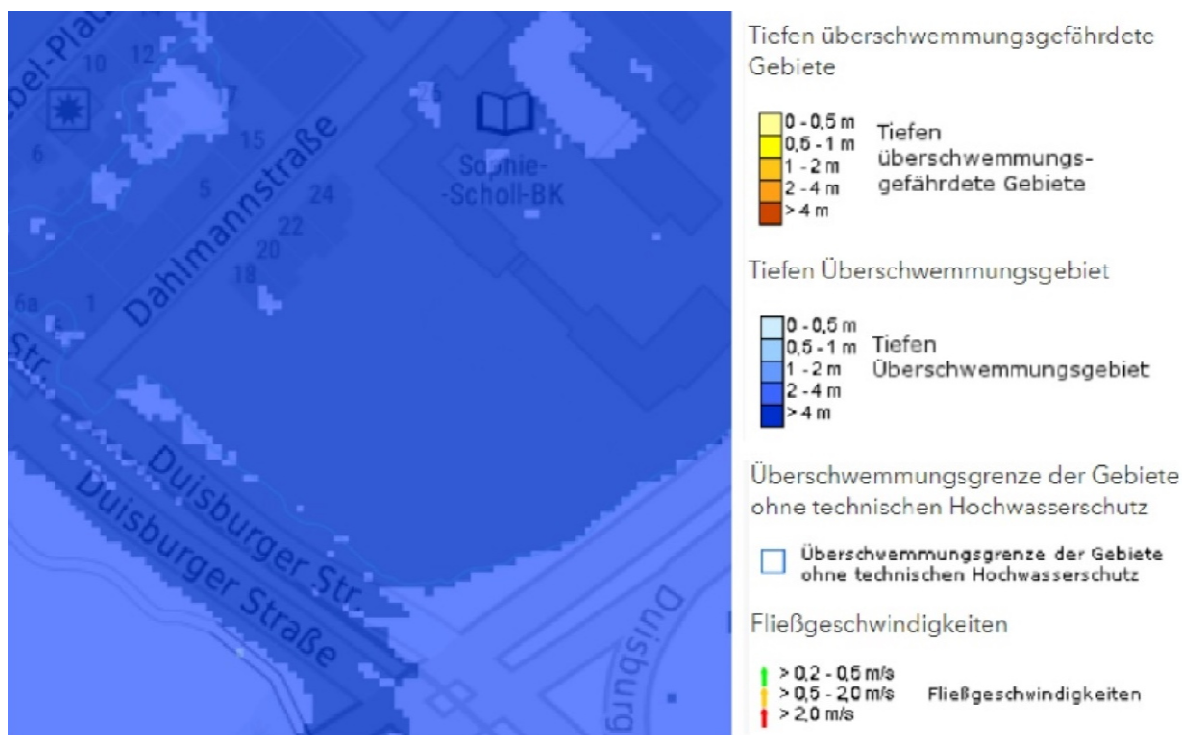


Abbildung 8: Hochwassergefahrenkarte niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ extrem)
Quelle: Klimaatlas NRW, Stand 2025

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungsgutachten erstellt, welches sowohl die Belange Hochwasser, Starkregen und das Prinzip der Schwammstadt und somit den Umgang mit der Oberflächenentwässerung / Regenwasserbewirtschaftung behandelt. Gemäß dem Prinzip der Schwammstadt und dem Konzept der wassersensiblen Stadtentwicklung ist vorgesehen, anfallendes Regenwasser innerhalb der Flächen des Plangebietes zu sammeln, zurückzuhalten, zu verdunsten und versickern zu lassen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Eingang in das weitere Verfahren finden.

3.4.6 Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen erstellt und auf der Internetseite 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 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:

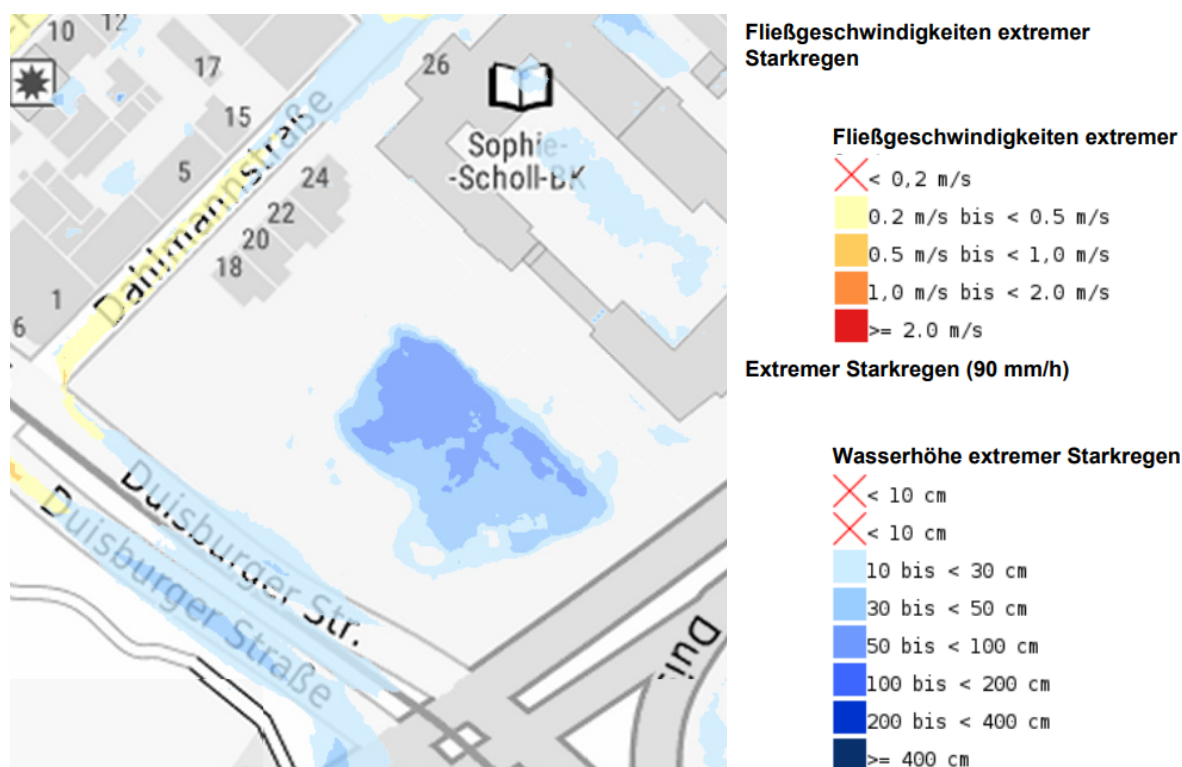


Abbildung 9: Extremes Starkregen
Quelle: Klimaatlas NRW, Stand 2025

Für Wasserhöhen bei einem extremen Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) liegen überwiegend Flächen unter 0,1 m und 0,1 – 0,5 m über Geländeoberkante vor. Geringfügige Ausnahmen davon gibt es im zentralen Bereich des Flurstücks 257 (Flur 42, Gemarkung Hamborn) mit bis zu 1,0 m Wasserhöhe.

Auffällige Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Ereignis gibt es auf dem Baugrundstück selbst nicht. Lediglich im Bereich der angrenzenden Weseler Straße und Dahlmannstraße sind Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,2 m/s bis 0,5 m/s und im Einmündungsbereich Weseler Straße / Dahlmannstraße in einem kleineren Bereich von bis zu 1,0 m/s festzustellen.

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungsgutachten erstellt, welches sowohl die Belange Hochwasser, Starkregen und das Prinzip der Schwammstadt und somit den Umgang mit der Oberflächenentwässerung / Regenwasserbewirtschaftung behandelt. Gemäß dem Prinzip der Schwammstadt und dem Konzept der wassersensiblen Stadtentwicklung ist vorgesehen, anfallendes Regenwasser innerhalb der Flächen des Plangebietes zu sammeln, zurückzuhalten, zu verdunsten und versickern zu lassen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Eingang in das weitere Verfahren finden.

3.4.7 Störfallbetriebe

Westlich des Plangebietes liegt der Betriebsbereich der Grillo-Werke AG, einem Unternehmen mit den Geschäftsbereichen Metall sowie der Schwefel- und Zinkchemie. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG. Da in diesem mit gefährlichen Stoffen im Sinne der Störfallverordnung in einer solchen Menge umgegangen wird, können Planungen im Umfeld gem. § 50 BImSchG von den Auswirkungen eines schweren Unfalls (sog. Dennoch-Störfall) im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 RL 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) betroffen sein.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des angemessenen Abstandes zu dem Betriebsbereich. Da die Realisierung eines Parkhauses unter die schutzbedürftigen Nutzungen gem. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie fällt, ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzung im weiteren Verfahren gutachterlich zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen abzuleiten.

3.4.8 Kampfmittel

Im Verfahren erfolgt die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf. Zum jetzigen Stand kann das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

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:

Durch die Zielsetzung und Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Differenzierungen hinsichtlich der Chancengleichheit für alle Menschen. Hinsichtlich des Mobilitätsverhaltens, der Sicherheit und der Partizipation sind ebenfalls keine Unterschiede erkennbar.

Das Parkhaus sowie alle Zugänge zu diesem sollen barrierefrei und frei von Angsträumen ausgebildet werden.

Somit wirkt sich der Bebauungsplan gleichermaßen auf die Belange aller Geschlechter und gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit für Menschen jeden Alters und jeder geschlechtlicher Orientierung ist hiermit gegeben.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Baukörpers für ein Parkhaus vor. Für das Vorhaben soll gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt werden. Nähere Aussagen zur genauen Lage auf dem Grundstück, der Kubatur oder auch der

Geschossigkeit können zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden, werden jedoch im weiteren Verfahren konkretisiert.

Aufgrund der Eingangssituation in den Stadtteil, der zukünftigen Wirkung auf die Weseler Straße sowie der gegenüberliegenden, unter Denkmalschutz stehenden Villa Grillo soll eine architektonische Grundhaltung und einen Anspruch definiert werden, welcher auf eine Modulbauweise fußt, jedoch ebenfalls eine angemessene architektonische Gestaltung aufweist.

Ein detaillierter städtebaulicher Entwurf wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.



Abbildung 10: Flächenkonzept mit möglicher Erschließungsoption

Quelle: Stadt Duisburg

4.2 Erschließung, Infrastruktur

Verkehrerschließung

Eine theoretische Vorzugsvariante zur möglichen Erschließung des Parkhauses wurde für die Verkehrssimulation des Modellvorhabens Stark im Norden erarbeitet. Die Vorzugsvariante sieht die Erschließung, gemäß Abbildung 10, von der Stockholmer Straße mit einer ergänzenden Zufahrt und Ausfahrt aus der Dahlmannstraße vor. Bei einer Ausfahrt aus der Dahlmannstraße müsste die Roonstraße zur Stockholmer Straße geöffnet werden.

Insbesondere die Öffnung der Roonstraße bedarf einer genaueren Betrachtung zum Beispiel bezüglich topographischer Machbarkeit & Leistungsfähigkeit. Die genaue Betrachtung mit Verkehrsgutachten und Untersuchungen erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

Die Zufahrten sollten so eingerichtet werden, dass ein Rückstau auf die angrenzenden Straßen vermieden werden (bspw. durch entsprechend weit von der Straßenkante abgesetzte Schrankenanlagen).

Zur Bewertung der Umsetzbarkeit sind (anhand von Gutachten etc.) folgende vertiefenden Untersuchungen erforderlich:

- die Verteilung der Verkehrsmengen anhand einer Verkehrsuntersuchung,
- Lärmgutachten,
- Machbarkeit einer Öffnung der Roonstraße zur Stockholmer Straße (Topografie, Leistungsfähigkeit, Eigentumsverhältnisse und Absprache Autobahn, Schleppkurvennachweis) und
- die genaue Lage und bauliche Umsetzbarkeit der Ein- und Ausfahrten (Schleppkurven, Höhenverhältnisse, Sichtbeziehungen etc.).

Die genaue Betrachtung erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens. Zudem können weitere Untersuchungen und Gutachten im Rahmen der weiteren Planung anfallen.

Abstimmung mit Parkraumbewirtschaftung und Parkleitsystem

Im Zuge der weiteren Planung des Parkhauses müssen für die Dimensionierung, die Nutzung und den Betrieb die Ziele im Einklang mit den folgenden Maßnahmen in Marxloh abgestimmt werden:

- Einführung einer Parkraumbewirtschaftung in Marxloh (wird die Parkhaus-Auslastung erheblich beeinflussen) und
- Aktualisierung des Parkleitsystems in Marxloh (soll die Erreichbarkeit des Parkhauses verbessern).

Ohne die oben erwähnten Abstimmungen würde der Parkraum lediglich unkontrolliert erweitert (sofern die Anzahl der Stellplätze im Parkhaus die entfallenden Parkstände entlang der Weseler Straße und auf dem August-Bebel-Platz übersteigen würde). Damit würde die Attraktivität Marxlohs für den motorisierten Individualverkehr gesteigert. Dies würde sowohl dem vom Stadtrat beschlossenen Ziel für die strategische Mobilitätsplanung in Duisburg „Verringerung des MIV im wegbezogenen Modal Split“ als auch den verkehrlichen Zielen des Modellvorhabens „Stark im Norden“ widersprechen. Außerdem bleiben Potenziale für die Lösung folgender drängender Verkehrsprobleme in Marxloh ungenutzt:

- Reduzierung des Gehwegparkens in Marxloh (wird im Kriminalpräventionsbericht für Marxloh, im Fußverkehrs-Check sowie in der Parkraumuntersuchung für Marxloh gefordert) und
- Entlastung des Parkraums im öffentlichen Straßenraums vom Kundenverkehr zugunsten der Anwohnenden.

Ohne die Abstimmung mit der Parkraumbewirtschaftung könnte außerdem das Parkraumangebot im öffentlichen Straßenraum für die Zielgruppen bzw. Funktionen (siehe oben) des Parkhauses so attraktiv bleiben, dass das Parkhaus wenig ausgelastet wird.

Leitungen

Eine Leitungsabfrage erfolgt im weiteren Verfahren und wird Eingang in das Bebauungsplan finden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verlaufen Stromleitungen der Netze Duisburg auf dem Grundstück für den geplanten Parkhausneubau. Für alle auf diesem Grundstück befindlichen Leitungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren die notwendigen Sicherheitsabstände mit entsprechender zeichnerischer und textlicher Festsetzung der Leitungsrechte für den jeweiligen Versorgungsträger übernommen.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Es ist zu prüfen, inwieweit die im Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen durch die Bebauung wegfallen oder ersetzt werden können. Zudem wird eine extensive Dachbegrünung der Parkhausdachfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Fassadenbegrünung wird geprüft.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird das Grün- und Freiraumkonzept durch zeichnerische sowie textliche Festsetzungen konkretisiert.

4.4 Immissionsschutz / Trennungsgrundsatz

Lärm

Im weiteren Verfahren wird eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Störfallbetriebe

Westlich des Plangebietes liegt der Betriebsbereich der Grillo-Werke AG, einem Unternehmen mit den Geschäftsbereichen Metall sowie der Schwefel- und Zinkchemie. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG. Da in diesem mit gefährlichen Stoffen im Sinne der Störfallverordnung in einer solchen Menge umgegangen wird, können Planungen im Umfeld gem. § 50 BImSchG von den Auswirkungen eines schweren Unfalls (sog. Dennoch-Störfall) im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 RL 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) betroffen sein.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des angemessenen Abstandes zu dem Betriebsbereich. Da die Realisierung eines Parkhauses unter die schutzbedürftigen Nutzungen gem. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie fällt, ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzung im weiteren Verfahren gutachterlich zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen abzuleiten.

5 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche, die zur Entwicklung des Parkhauses und deren Erschließung benötigt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,02 ha.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkhauses.

Dier Art der baulichen Nutzung soll so festgesetzt werden, dass ein Parkhaus im Plangebiet umsetzbar ist. Nach gegenwärtigem Stand ist vorgesehen, das Flurstück 257, Flur 42, Gemarkung Hamborn als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus festzusetzen. Im Bebauungsplan soll zudem die Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Die Konkretisierungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung erfolgen im weiteren Verfahren.

6 Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren werden die unter Punkt 10 genannten Gutachten beauftragt, welche im weiteren Verfahren Eingang in den Bebauungsplan finden. Zudem wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB durch einen Fachgutachter erstellt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen, die auf der Basis einer Umweltprüfung ermittelt werden. Die Umweltprüfung ermittelt die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans zulässigerweise ergeben können. Hierbei sind die Umweltbelange (Schutzgüter) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten. Die Auswirkungen und deren Ausmaß werden fortlaufend parallel zur Konkretisierung der Planung und entsprechenden Mitführung der Gutachten zum Bebauungsplan ermittelt und in die Umweltprüfung eingestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der städtebaulichen Abwägung zu den Inhalten des Bebauungsplans im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

Die erforderliche Flächenbilanz kann erst erfolgen, wenn die konkreten Flächen-Festsetzungen erfolgt sind. Das Kapitel wird im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben.

9 Kosten

Die im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Mittel für erforderliche Gutachten sollen aus dem Produkt 090208 Planungssicherung abgewickelt werden. Die tatsächliche Höhe dieser Kosten hängt davon ab, welche Gutachten im konkreten Verfahrensverlauf notwendig werden. Derzeit wird von einem Betrag von circa 60.000 Euro in den Jahren 2025 und 2026 ausgegangen. Die benötigten Mittel sind in entsprechender Höhe veranschlagt. Das gesamte weitere Verfahren sowie alle erforderlichen Planungsleistungen werden stadintern durchgeführt.

10 Gutachten

Neben der Umweltprüfung mit Umweltbericht sind folgende Gutachten zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorgesehen und werden im weiteren Verfahrensverlauf erstellt:

- Artenschutzprüfung
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Störfallgutachten bzw. Bericht eines Sachverständigen
- Bodengutachten
- Entwässerungskonzept/-gutachten

11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens

11.1 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitraum bzw. Datum	Drucksache
§ 2 Abs. 1 BauGB, Aufstellungsbeschluss	23.09.2024	DS 24-0705
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.11.2024	