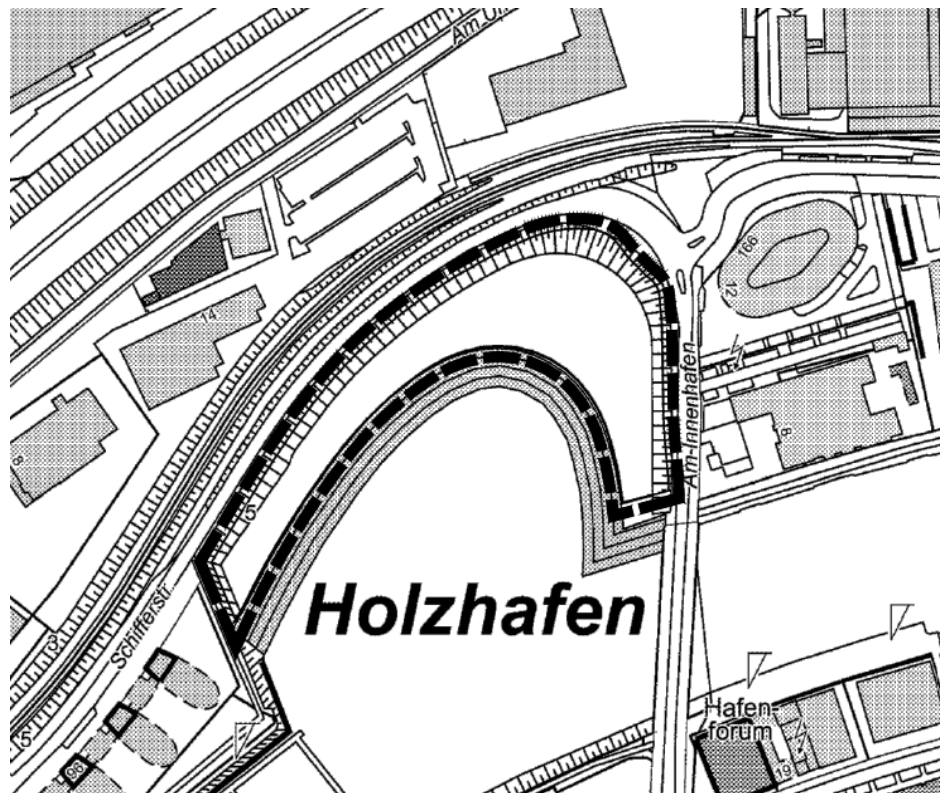


# VORENTWURF DER BEGRÜNDUNG



Stand: 14.04.2025  
frühzeitige Trägerbeteiligung  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**Investorin**

Am alten Holzhafen GmbH  
St-Anna-Weg 7  
47057 Duisburg

**Planverfasserin**

ISR innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan

**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

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2046 -Kaßlerfeld- „Am alten Holzhafen“**

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>6</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	6
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	6
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	6
<b>2</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	8
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	8
2.2.1	Städtebauliche Struktur .....	8
2.2.2	Technische und soziale Infrastruktur .....	9
2.2.3	Grün- und Freiraumsituation .....	10
<b>3</b>	<b>Vorgaben und Bindungen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Regionalplan .....	10
3.2	Flächennutzungsplan .....	11
3.3	Fachplanungen und Konzepte.....	12
3.3.1	Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027) .....	12
3.3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	13
3.3.3	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	13
3.3.4	Grünflächenkonzepte (Biotopverbundsystem, Landschaftsplan, GFK, Alleenkataster) .....	14
3.3.5	Luftreinhalteplan/Klimaanalyse .....	14
3.3.6	Sanierungsplan.....	14
3.3.7	Schulentwicklungskonzept/Kindergartenbedarfsplan .....	15
3.3.8	Wohnbericht/Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in NRW bis 2040.....	15
3.4	Vorgaben und Bindungen .....	15
3.4.1	Altlasten .....	15
3.4.2	Bergbau .....	16
3.4.3	Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz.....	16
3.4.4	Artenschutz.....	16
3.4.5	Überschwemmungsgebiet/Hochwasser.....	17
3.4.6	Starkregen.....	19
3.4.7	Störfallbetriebe.....	20
3.4.8	Kampfmittel .....	20
3.5	Gender Mainstreaming .....	20
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>21</b>
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	21
4.2	Erschließung, Infrastruktur .....	23
4.3	Grün- und Freiraumkonzept .....	24
4.4	Denkmalschutz.....	24

4.5	Immissionsschutz / Trennungsgrundsatz .....	24
4.6	Maßnahmenkatalog „Duisburg ist echt ... nachhaltiger!“ .....	25
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>28</b>
5.1	Geltungsbereich .....	28
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	29
<b>6</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Darstellung des Bauleitplanverfahrens.....</b>	<b>30</b>
10.1	Verfahrensablauf.....	30

## **1 Anlass der Planung**

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

Der Duisburger Innenhafen mit Dienstleistungspark und Kultur- und Freizeitangeboten ist ein Projekt der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscherpark 1989. Ziel dieses Projekts war es, den Duisburger Innenhafen in seiner Funktion so umzugestalten, dass sich ein besonderes Bebauungsgebiet bildet, das die Funktionen der hochwertigen Dienstleistungen, Verwaltung, Kultur und des Wohnens vereint. Der hierzu 2007 erstellte Masterplan von Foster & Partners konnte im Wesentlichen umgesetzt werden.

Das im Rahmen dieser Bauleitplanung in Rede stehende charakteristische Grundstück mit seiner Bogenform am Holzhafen sollte aufbauend auf dem Masterplan mit den Projekten „Eurogate“ bzw. „The Curve“ fortgesetzt werden. Hierzu wurde im Vorfeld eine Teilfläche des Holzhafens verfüllt und eine markante Stufenanlage zum Wasser realisiert. Die Umsetzung der Hochbauten blieb jedoch bislang aus.

Im Jahr 2021 hat die Stadt Duisburg ein Investorenauswahlverfahren für das Grundstück „Am alten Holzhafen“ durchgeführt. Das Grundstück soll zu einer Belebung des Innenhafens beitragen. Hierzu sollen insbesondere besucherfrequentierte Nutzungen in einem qualitätsvollen Ensemble umgesetzt werden. Gegenstand des Verfahrens war der Verkauf des städtischen Grundstückes mit einer Bauverpflichtung. Das Investorenauswahlverfahren wurde von der Am alten Holzhafen GmbH gewonnen. Die im Investorenauswahlverfahren eingereichte Planung wurde fortgeschrieben und stellt nun die Grundlage für die Bauleitplanung dar.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten und belebten Quartiers. Es ist vorgesehen, insbesondere die Erdgeschosszonen mit öffentlich nutzbaren Angeboten wie Gastronomie und Dienstleistungen zu versehen. In den Obergeschossen sollen im Schwerpunkt Wohnnutzung sowie eine Hotelnutzung und Short-Stay Apartments entstehen. Das vorgesehene Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Am alten Holzhafen GmbH hat am 03.10.2024 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2046 – Kaßlerfeld – „Am alten Holzhafen“ wurde am 02.12.2024 vom Rat der Stadt Duisburg beschlossen.

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

Das Plangebiet und die südlich angrenzende Treppenanlage stellen eine Baulücke im städtebaulichen Gesamtbild des Innenhafens dar. Das Areal ist derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und bildet damit eine Barriere zwischen den westlich und östlich gelegenen Flächen im Innenhafen. Die vorgesehene Schließung der bestehenden Baulücke und die Öffnung des Areals sind von hoher Bedeutung für die qualitative Weiterentwicklung des Stadtbilds und für den Erholungswert des Innenhafens. Durch die Umsetzung eines gemischt genutzten Quartiers wird ein Beitrag zur Belebung des Innenhafens und gleichzeitig zur Wohnraumentwicklung in Duisburg geleistet.

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um sicherzustellen, dass das im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens ausgewählte und nachfolgend fortgeschriebene städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Regelverfahren vorgesehen. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Umsetzung dieses konkreten Vorhabens und damit eine qualitätsvolle Entwicklung an diesem zentralen Standort im Innenhafen sichergestellt werden.

### **1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Schließung der bestehenden Baulücke und der Öffnung des Areals für die Öffentlichkeit entlang der Wasserkante wird ein qualitativer Beitrag zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur im Duisburger Innenhafen geleistet. Die Umsetzung einer urbanen Nutzungsmischung aus Wohnen und Ge-

werbe unterstützt die Belebung des Stadtquartiers und stellt einen Beitrag zur Wohnraumversorgung und zur Versorgung der Bevölkerung mit neuen Arbeitsplätzen dar. Es werden positive Auswirkungen auf die Wirtschaft erwartet. Zusätzlich werden die Voraussetzungen für eine Entwicklung urbaner Nutzungen geschaffen. Die Planung trägt zur Stärkung und Erweiterung der bestehenden Infrastruktur sowie zur städtebaulichen Aufwertung und zur Einwohnerstabilisierung bei.

#### Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zur wirksamen Umweltvorsorge wird entsprechend § 2a BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Zum Aktuellen Verfahrensstand liegen nachfolgende Kenntnisse zu den wesentlichen Auswirkungen vor:

#### Natur und Landschaft / Artenschutz

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind am Standort aufgrund der anthropogenen Prägung nicht zu erwarten. Die Belange des Artenschutzes werden auf Grundlage vorliegender Gutachten bereits in diesem Verfahrensschritt behandelt. Allerdings wird darauf verwiesen, dass die Fachgutachten aktualisiert sowie die städtebauliche Planung in diese integriert werden muss. Am Standort aufgefundene Mauereidechsen werden bereits gefangen und umgesiedelt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht zu erwarten.

#### Fläche / Boden

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine städtebauliche Nachverdichtung an einem integrierten Standort im Duisburger Innenhafen. Die Entwicklung und gute Ausnutzung der Fläche in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB. Durch Nutzung der bereits anthropogen überformten Fläche soll einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme bislang nicht erschlossener Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden.

Ein Kampfmittelverdacht kann am Standort nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der besonderen Bodenzusammensetzung im Bereich des Plangebietes wurden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Testbohrungen durchgeführt. Diese bestätigen, dass eine Überprüfung der Flächen vor Umsetzung des Vorhabens möglich ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind am Standort aufgrund der anthropogenen Prägung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ein Bodenmanagementkonzept zur Umsetzung der Planung ist bei Bedarf mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

#### Wasser, Luft, Klima

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft werden im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtet und bewertet und im weiteren Verfahren dargelegt.

Die vorgesehene Errichtung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien wird im Planverfahren dargelegt und kann über den Durchführungsvertrag gesichert werden. Ziel ist die mit der Planung entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen möglichst gering zu halten.

#### Menschliche Gesundheit / Erholung

Das Plangebiet ist gemäß Umgebungslärm NRW bereits durch erhöhte Lärmwerte vorbelastet (Verkehr 24 h-Pegel: zwischen 60 bis 74 dB (A) sowie Industrie/Gewerbe ab 55 bis 59 dB (A)). Mit der Entwicklung des Planstandortes mit den vorgesehenen Nutzungen werden ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit zusammenhängende Immissionen wie Schall und Luftschadstoffe einhergehen. Die konkreten Vorbelastungen sowie Auswirkungen der Planung werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens untersucht, bewertet und dargelegt. Ebenso werden Gewerbelärmaus- und -einwirkungen behandelt und ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern wird vorbereitet.

Durch die Öffnung des Areals wird die Promenade an der Wasserkante des Duisburger Innenhafens fortgeführt und die Treppenanlage kann ggfs. der Öffentlichkeit als Freifläche für Freizeit und Erholung zur Verfügung gestellt werden.

### Kulturgüter

Der Geltungsbereich umfasst das Baudenkmal „historischer Backsteinsockel mit Lademast am Holzhafe“, eingetragen am 11.03.1999 mit der Nummer 494 in die Denkmalliste der Stadt Duisburg. Der Kran soll in Abstimmung mit den Fachbehörden einen neuen Standort erhalten.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nördlich der Duisburger Innenstadt (Entfernung ca. 1 km Luftlinie) im Nordwesten des Innenhafens. Der Geltungsbereich wird im Südwesten durch die Grundstücke der Bürogebäude „Five Boats“, im Westen und Norden durch die „Schifferstraße“, im Osten durch die Straße „Am Innenhafen“ und im Süden durch die Treppenanlage und Wasserflächen des Innenhafens begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 201 der Flur 21 der Gemarkung Duisburg und weist eine Größe von rund 1,2 ha auf (siehe Abbildung 1).

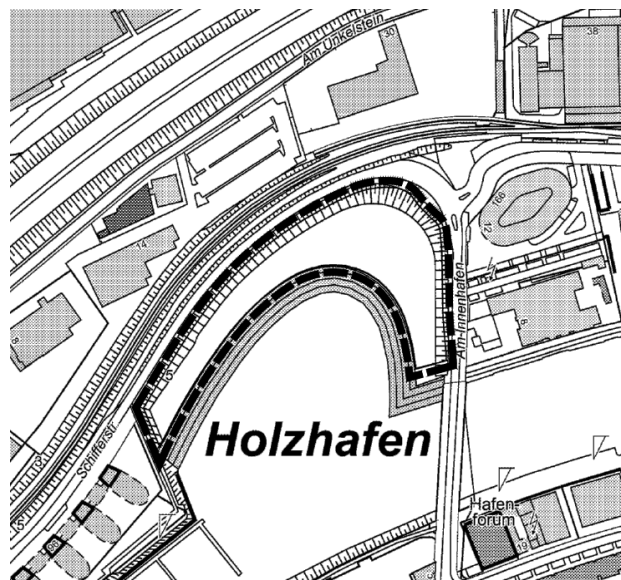


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: Stadt Duisburg (Ausschnitt)

### **2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung**

#### **2.2.1 Städtebauliche Struktur**

Die Fläche des Plangebietes liegt brach und bildet eine Baulücke im Stadtbild des Duisburger Innenhafens.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Westen und Norden die „Schifferstraße“ sowie eine daran angrenzende Bahnlinie für den Güterverkehr. Jenseits dieser Verkehrsachsen sind ein Lebensmittel-supermarkt, Parkplätze und Gewerbebetriebe (v. a. Logistik) angeordnet. In einer Entfernung von rund 100 m zum Plangebiet verläuft die Bundesautobahn 40.

Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Straße „Am Innenhafen“, welche mittels Brückenbauwerk eine Verbindung zu den südlich des Innenhafens gelegenen Flächen bietet. Östlich der Straße „Am Innenhafen“ schließen Bürogebäude und in den Erdgeschosszonen Gastronomiebetriebe mit zum Innenhafen ausgerichteten Außenterrassen an.

Im Süden des Plangebietes befinden sich eine Treppenanlage sowie die Wasserflächen des Innenhafens. Die Treppenanlage ist derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Jenseits der Wasserflächen liegt der Altstadtspark. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Marina Duisburg sowie Bürogebäude („Five Boats“).

## 2.2.2 Technische und soziale Infrastruktur

### Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Verkehrsflächen der „Schifferstraße“ und der Straße „Am Innenhafen“ an das lokale Verkehrsnetz angebunden. Über die Straße „Am Innenhafen“ sind in Kürze die südlich gelegene Innenstadt und damit eine Vielzahl von Versorgungsmöglichkeiten zu erreichen.

Über die „Schifferstraße“, die „Ruhrorter Straße“ und die Straße „Am Brink“ ist das Plangebiet in westliche Richtung an den Autobahnanschluss Duisburger-Häfen der BAB 40 angebunden. Diese bindet im Westen an die linksrheinisch gelegenen Stadtgebiete und im Osten an die BAB 59 und BAB 3 an.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Im Südwesten befindet sich die Bushaltestelle „Innenhafen“ und im Westen liegt die Bushaltestelle „Holzhafen“ (Linie 934, halbstündlich; NE5 (Nachtbus), stündlich). Durch die hier verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet direkt an den Duisburger Hauptbahnhof angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Landesarchiv NRW“ der Straßenbahn (Linie 901) befindet sich in 693 m Entfernung an der Scharnhorststraße westlich des Plangebietes.

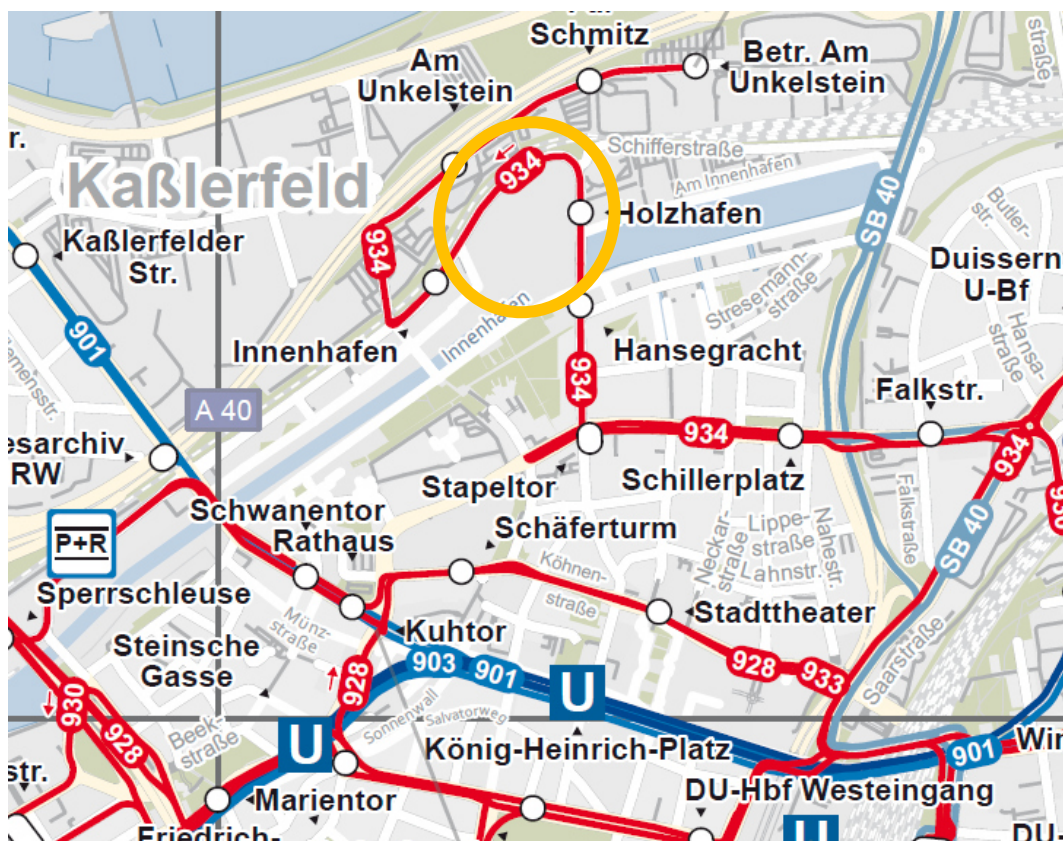


Abbildung 2: Tagesnetzplan DVG Dezember 2024

Quelle: Duisburger Verkehrsgesellschaft GmbH, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Derzeit gibt es entlang des Plangebietes im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen keinen Geh- und Radweg. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1006 -Kaßlerfeld- (30.07.2003) ermöglichen jedoch grundsätzlich den Ausbau parallel zur Schifferstraße, dem geplanten Kreisverkehr und der Straße „Am Innenhafen“. Über das Brückenbauwerk der Straße „Am Innenhafen“ besteht eine gute Rad- und Fußverbindung zum Altstadtspark und in Richtung Duisburger Innenstadt.

### Bildungseinrichtungen

In einer Entfernung von rund 950 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Gemeinschaftsgrundschule Klosterstraße.

Die nächste gelegene Realschule ist die Gustav-Heinemann-Realschule und liegt in einer Entfernung von rund 750 m südlich des Plangebietes. Die Gesamtschule Duisburg Mitte befindet sich in einer Entfernung von rund 870 m und das Landfermann Gymnasium in einer Entfernung von rund 850 m südöstlich des Plangebietes.

### Kindertagesstätte

In direkter Nähe befinden sich die städtische Kita Hansegracht (320m) und die jüdische Kita an der Kardinal-Galen-Straße (350m). Etwas weiter entfernt befindet sich die evangelische Kita Am Burgacker (650m).

### Kirchliche Einrichtungen

Südlich des Altstadt-parks befinden sich eine jüdische Synagoge, zwei katholische sowie eine evangelische Kirchen.

### Nahversorgung

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittelsupermarkt. Im Bereich des Innenhafens gibt es zahlreiche Gastronomiebetriebe.

### Technische Infrastruktur

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Im gegenüber zum Plangebiet befindet sich auf der Südseite des Innenhafens der Altstadt-park mit Grün- und Freiflächen, die der Erholung dienen. Nördlich des Plangebietes verläuft jenseits der Autobahn die Ruhr mit einem uferbegleitenden Fußweg und angrenzenden Freiflächen.

Der Innenhafen selbst lädt mit seiner für Fußgänger ausgelegten Uferpromenade ebenfalls zum Spazieren und Verweilen ein.

## 3 Vorgaben und Bindungen

### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Ruhr legt die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Region sowie für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest und ist auf einen Planungszeitraum von 20 Jahren ausgerichtet. Er besteht aus textlichen Aussagen und Vorgaben, aus einer zeichnerischen Karte sowie erklärenden Hinweisen, Hintergrundinformationen und sonstigen Nutzungsregelungen.

Der Regionalplan Ruhr erstreckt sich räumlich über das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr. Zum Verbandsgebiet gehören die kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sowie die Kreise Recklinghausen, Unna, Wesel und der Ennepe-Ruhr-Kreis.

Der Regionalplan Ruhr enthält verbindliche Ziele und Aussagen zur Berücksichtigung bei nachfolgenden Abwägungsentscheidungen (Grundsätze) auf. Für die Siedlungsraumentwicklung werden in den textlichen Festsetzungen im Abschnitt 1 Siedlungsraum folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die für die Planung relevant sind, aufgestellt:



Abbildung 3: Regionalplan Ruhr (Ausschnitt)

Quelle: Regionalverband Ruhr, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Der Regionalplan Ruhr (Stand: Februar 2024) stellt die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Nach Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPlG DVO) sind Allgemeine Siedlungsbereiche Vorranggebiete für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen oder andere, konkret zu benennende baulich geprägte Nutzungen. Nördlich des Plangebietes stellt der Regionalplan den Verlauf einer Bahnbetriebsfläche dar.

Die Siedlungsentwicklung ist im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung auf die zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu konzentrieren und das abgestufte Siedlungssystem zu berücksichtigen (Z I.1-1). Zudem soll die Siedlungsentwicklung kompakt und flächensparend ohne Erfordernis umfangreicher Kompensationsmaßnahmen erfolgen (G I.1-3).

Die vorliegende Planung kann aus der Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan entwickelt werden. Dem Grundsatz G I.1-3 kann durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer kompakten und flächensparenden Bauweise Rechnung getragen werden.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt für den Planbereich größtenteils eine Wasserfläche dar. Zudem sind eine Richtfunktrasse und ein Wasserschutzgebiet vermerkt. Weiterhin ist die Planfläche Teil eines dargestellten Sanierungsgebiets.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg wird derzeit neu aufgestellt. In der Planzeichnung des Feststellungsbeschlusses des neuen Flächennutzungsplanes (Drucksache-Nr. 23-0157/2) aus der Ratssitzung vom 24.02.2025 sind die Flächen des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „DL (Dienstleistung/Verwaltung)“ dargestellt.

Für die Flächen im Plangebiet (Geltungsbereich) gilt, dass die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes sowohl den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes als auch des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanentwurfes widersprechen. Im Rahmen dieser Darstellungen ist derzeit eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2046 -Kaßlerfeld - „Am alten Holzhafen“ nicht möglich.



Abbildung 4: wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg (Ausschnitt)

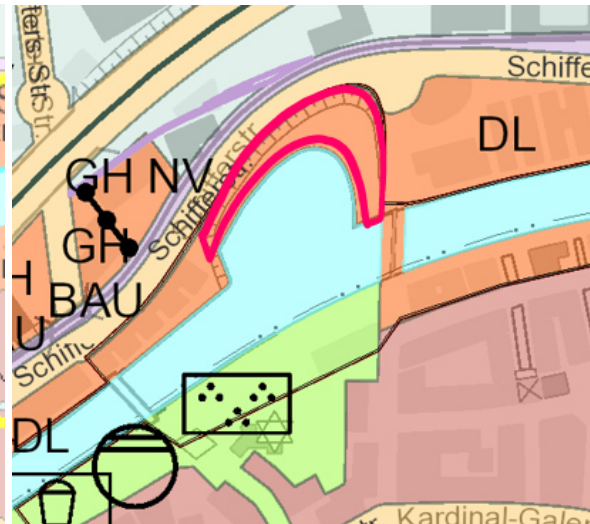


Abbildung 5: Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg, 2024 (Ausschnitt)

Quellen: Stadt Duisburg, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes 5.70 - Mitte- erfolgt im Parallelverfahren. Es soll eine gemischte Baufläche (M) für das Plangebiet dargestellt werden (siehe hierzu: Entwurf Begründung Flächennutzungsplanänderung 5.70 -Mitte).

Sollte das gesamtstädtische FNP-Änderungsverfahren vor Abschluss des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens und der parallel durchgeführten FNP Änderung Nr. 5.70 -Mitte- Rechtskraft erlangen sowie durch die Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt worden sein, wird im nächsten Verfahrensschritt auf eine Änderung des dann wirksamen Flächennutzungsplanes umgestellt.

### 3.3 Fachplanungen und Konzepte

#### 3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)

Die Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027 ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es besteht aus mehreren teilräumlichen Konzepten sowie thematischen Schwerpunkten (Wohnen, Freiraum, Wirtschaft).

Im Strategiekonzept „Teilraum Mitte/Süd“ werden für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen bzw. Ziele vorgesehen:

- Darstellung als „Siedlungsraum Wirtschaft“
- Bestand eines integrierten Entwicklungskonzepts
- Sicherung von Grünverbindungen entlang des Innenhafens
- Stärkung des historischen Innenbereichs
- Forcierung der Entwicklung zum Wasser

In der thematischen Karte zum „Teilräumlichen Strategiekonzept Wohnen“ wird das Plangebiet als „Siedlungsraum Wirtschaft“ dargestellt. Außerdem sind ein „integriertes Handlungskonzept (Bestand)“ und die „Stärkung historischer Siedlungsbereiche“ dargestellt.

Die thematische Karte zum „Teilräumlichen Strategiekonzept Freiraum“ sieht für das Plangebiet eine Nutzung als „Siedlungsraum Wirtschaft“ vor. Entlang der Promenade soll zudem die Grünverbindung gesichert werden.

In der thematischen Karte „Teilräumliches Strategiekonzept Wirtschaft“ wird das Plangebiet als zu sichernde Wirtschaftsfläche und Bürostandort dargestellt. Weiterhin gehört das Gebiet zu einem „Kreativquartier“.

Die vorgesehene Planung entspricht dem „Strategiekonzept Mitte/Süd“ nur in Teilen. Durch die Nutzungsmischung von Wohnen, gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben wird ein urbanes Quartier geschaffen, das sich im Schnittpunkt zwischen Innenstadt im Süden und gewerblichen Nutzungen im Norden u. a. durch eine belebende Erdgeschosszonen mit Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben auszeichnet und einfügt.

Mit der Planung erfolgt eine Stärkung des Innenhafens und die Entwicklung am Wasser wird forciert. Südlich des Plangebietes wird die durch Baumstandorte geprägte Grünverbindung entlang der Promenade durch die bereits errichtete Treppenanlage unterbrochen. Die Grüne Achse soll jedoch durch eine begrünte Erdgeschosszone im Bereich des Plangebietes fortgeführt werden.

Die Entwicklung von Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben zur Belebung des Quartiers entsprechen zumindest teilweise der Darstellung als „Siedlungsraum Wirtschaft“. Gleichzeitig ist jedoch die Entwicklung von Wohnraum vorgesehen, um auf bestehende Bedarfe am Wohnungsmarkt zu reagieren.

### 3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg ist am 01.07.2019 vom Rat der Stadt Duisburg 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 Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Das nächstgelegene Zentrum ist das Hauptzentrum Innenstadt in einer Entfernung von ungefähr 650 m. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittelsupermarkt, welcher der Nahversorgung dient. Im Plangebiet wird nach derzeitigen Planungsstand ein kleiner Supermarkt geplant.

### 3.3.3 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.

Im Bereich des Plangebietes sind Festsetzungen bezüglich Vergnügungsstätten vorgesehen, welche im weiteren Verfahren ausgearbeitet werden. Hintergrund ist, dass der Innenhafen ein bedeutendes Stadtquartier bildet, welches zum Arbeiten, Wohnen, Erholen und Flanieren einladen soll. Vergnügungsstätten können hier zu einer negativen Beeinträchtigung des Standortes führen und Trading-Down-Effekte einleiten. Im Plangebiet selbst ist zudem ein Anteil an Wohnnutzung vorgesehen sowie die Errichtung von Beherbergungsbetrieben. Zum Schutz dieser Nutzungen soll im weiteren Verfahren ein Ausschluss von Vergnügungsstätten überprüft und weiterverfolgt werden.

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 2046 – Kaßlerfeld – „Am alten Holzhafen“ entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Im Bezirk Mitte ist für den Bereich des Plangebietes die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### 3.3.4 Grünflächenkonzepte (Biotopverbundsystem, Landschaftsplan, GFK, Alleenkataster)

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Biotopverbundsystems. Ebenso finden sich im Landschaftsplan der Stadt Duisburg keine Festlegungen für das Plangebiet.

Das Grün- und Freiraumkonzept (GFK) der Stadt Duisburg von 2002 stellt das Gebiet im Bestand als Gewässer dar. Zur Entwicklung bzw. als Planungsziel sind westlich des Plangebietes eine allgemeine öffentliche Grünfläche (Grünverbindung) sowie eine Aufwertung von Grün- und Freiflächen (A-18) vorgesehen. Im Bereich des Hafenbeckens soll die Maßnahme Rheinportal (gem. RHEINplan) (R-25) umgesetzt werden. Seit der Veröffentlichung des Grün- und Freiraumkonzepts sind umfangreiche Weiterentwicklungen im Bereich des Innenhafens erfolgt.

Im Alleenkataster sind für das Plangebiet keine Alleen verzeichnet.

### 3.3.5 Luftreinhalteplan/Klimaanalyse

Das Plangebiet liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilplan „Ruhrgebiet West“ der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Geltungsbereich ist Teil der Umweltzone zur Reduzierung der lokalen, verkehrsbedingten Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung. Die nächstgelegene Messstation für die Luftqualität ist die Station „Duisburg Kardinal-Galen Straße (VDUI)“ (Entfernung ca. 500 m). Diese misst Werte für Stickstoffoxide, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid, Benzol, Feinstaub, Schwermetalle im Feinstaub, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe im Feinstaub und Ruß. Die Messwerte sind über die Webseite zur Luftqualität des LANUV NRW abrufbar. Für die besonders relevanten Werte PM<sub>10</sub> (Grenzwert: 40 µg/m<sup>3</sup>, 19 µg/m<sup>3</sup> 2023) und NO<sub>2</sub> (Grenzwert: 40 µg/m<sup>3</sup>, 23 µg/m<sup>3</sup> 2023) liegen keine Überschreitungen der Grenzwerte im Jahresmittel vor.

Die Klimaanalysekarte der Stadt Duisburg zeigt, dass der Geltungsbereich dem Klimatop „Gewerbeklima“ (hohe Versiegelung, starke sommerliche Aufheizung, Emissionen von Lärm und Schadstoffen) zuzuordnen ist. Es ist von einer hohen Versiegelung, Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen und belastenden Bioklimaten auszugehen. Der Hafenkanal des Außen- und Innenhafens dient als Luftleitbahn, begünstigt die Belüftungsfunktion und trägt durch Verdunstung zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und einer Reduzierung der Überwärmung bei. Die von Ost nach West ausgerichtete Lage des Hafenbeckens führt zu einer Kanalisierung der Luftströmungen. Bedingt durch die dichte Bebauung entlang des Hafens kann eine günstige Belüftungssituation für die unmittelbar im Hafenbereich liegenden Flächen auftreten. Durch die Gewässernähe wird trotz des hohen Versiegelungsgrades eine extreme Aufheizung bei hochsommerlichen Wetterlagen vermieden.

### 3.3.6 Sanierungsplan

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Sanierungsgebiet.

### 3.3.7 Schulentwicklungskonzept/Kindergartenbedarfsplan

Der Jahresbericht zur Schulentwicklungsplanung 2016 dient der Bedarfsanalyse für Grundschulen und weiterführende Schulen. Das Plangebiet liegt in der „Planungsregion IV – Mitte/Süd“. Für diese Planungsregion ist die Schaffung von weiteren Kapazitäten empfohlen. Da in der Planung keine Errichtung von Schulen vorgesehen ist, leistet die Planung keinen Beitrag zum Ausbau von weiteren Kapazitäten. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob mit Umsetzung der Planung Bedarfe entstehen.

Der Kindergartenbedarfsplan der Stadt Duisburg mit Stand 2021/22 gibt für den Bezirk Kaßlerfeld eine Quote gemäß Kinderbildungsgesetz (KiBiZ) für 3–5-jährige Kinder von 111 % an. Bei den ü3-Plätzen besteht in diesem Stadtteil ein Überhang von 15 Plätzen. Für u3-Plätze besteht ein Überhang von 2 Plätzen. In der Entwicklung des Angebots für Kinder mit besonderem Betreuungsbedarf ist ein Rückgang um 2 Plätze zu verzeichnen. Da durch die Umsetzung des Vorhabens mit weiteren Zuzügen in der Altersgruppe zu rechnen ist, wird sich der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren voraussichtlich zusätzlich steigern. Der Rechtsanspruch für ältere Kinder kann voraussichtlich in den Bestandseinrichtungen mitbedient werden. Dies ist im Zuge des weiteren Planverfahrens zu prüfen.

### 3.3.8 Wohnbericht/Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in NRW bis 2040

Im Wohnbericht 2019 der Stadt Duisburg werden für die einzelnen Bezirke sogenannte Wohnungsmarktprofile erstellt, die zentrale Daten und Prognosen zusammenfassen. Der Bezirk Mitte, zu dem auch das Plangebiet gehört, weist den höchsten Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf. Hier stellen Singlehaushalte mehr als die Hälfte der Haushalte. Zudem verzeichnet der Bezirk Mitte die höchste Siedlungsdichte in Duisburg und hebt sich durch bedeutende Neubauprojekte sowie den geringsten Bevölkerungsrückgang aller Duisburger Bezirke hervor.

Im Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in NRW bis 2040 werden für das Stadtgebiet Duisburg Szenarien für notwendige Neubauten bis 2040 angegeben. Je nach Szenario sind bis zu 710 Neubauten im Jahr notwendig. Insbesondere der qualitative Neubau ist in Duisburg notwendig. Die Nachfrage verteilt sich hier nahezu gleich auf die Segmente Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser.

Mit Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird u. a. auch die Errichtung von Wohnungsbau vorbereitet.

## 3.4 Vorgaben und Bindungen

### 3.4.1 Altlasten

Das Plangebiet ist größtenteils nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg vermerkt. Im nordöstlichen Bereich ragt untergeordnet der ehemalige Ruhrkanal – ein Stichkanal zwischen Innenhafen und Ruhr – in das Plangebiet hinein. Dieser ist unter der Nummer AA0649 im Kataster registriert.

Für das Plangebiet werden in der Bodenbelastungskarte Prüfwertüberschreitungen gemäß Schätzung ausgewiesen. Hierbei stehen Blei und Cadmium Rückstände im Vordergrund. Es werden gemäß Schätzung Werte von 200-300 mg/kg für Blei (Prüfwerte: Kinderspielfläche 200 mg/kg, Wohngebiet 400 mg/kg) und 2,0 bis 5,0 mg/kg für Cadmium (Prüfwerte: Haus/Kleingarten mit Nahrungspflanzenanbau 2 mg/kg) erreicht.

Die in den vergangenen Jahren durchgeführten Voruntersuchungen innerhalb des Plangebietes ergaben in der Umgebung des stillgelegten Auslassbauwerkes belastete Böden, die im Rahmen einer ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchung weiter eingegrenzt und bewertet wurden. Hierzu wurden 17 Bohrungen niedergebracht und zwei zu Rammfiltermessstellen ausgebaut. Die Analyse zeigt, dass eine Bodenschicht, die sich mindestens 1,5 m unterhalb der geplanten Baugrubensohle befindet, eine Kontamination im Feststoff mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) aufweist. Das Volumen der verunreinigten Böden konnte auf 300 m<sup>3</sup> begrenzt werden.

Aufgrund der tiefen Lage der kontaminierten Bodenschicht ist ein Direktkontakt nicht zu befürchten. Allerdings ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers, bedingt durch den hohen Grundwasserspiegel, nicht auszuschließen. So wurden neun Qualitäts-Grundwassermessstellen gesetzt, die den gesamten obersten Grundwasserleiter erschließen. Bei einzelnen Grundwassermessstellen wurde eine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwelle für einzelne polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt. Mineralölkohlenwasserstoffe wurden nicht nachgewiesen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch eine Mobilisierung von Schadstoffen aus der geringmächtigen belasteten Bodenschicht in der Umgebung des Auslassbauwerkes konnte nicht nachgewiesen werden. Dementsprechend ist aus gutachterlicher Sicht eine tiefbautechnische oder hydraulische Sanierung nicht notwendig. Die im geringen Maße analysierte Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für PAK in den Grundwasserproben ist lokal begrenzt und beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und ist gemäß BBodSchV nicht sanierungspflichtig.

#### 3.4.2 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich teilweise über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Westende“ sowie über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

Im Planbereich und im näheren Umfeld ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist nicht zu rechnen.

#### 3.4.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Der Geltungsbereich umfasst das Baudenkmal „historischer Backsteinsockel mit Lademast am Holzhaufen“, eingetragen am 11.03.1999 mit der Nummer 494 in die Denkmalliste der Stadt Duisburg. Im weiteren Verfahren wird geprüft, wo der Kran verortet werden kann.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob durch die Planung weitere Belange des Denkmalschutzes betroffen sind.

#### 3.4.4 Artenschutz

Um dem Eintreten von vorhabenbedingten Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenzuwirken, wurde 2021 eine Artenschutzprüfung (Goese Faunistik 2021) durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Mittels Auswertung von Fachinformationssystemen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) wurde ermittelt, ob und welche planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorkommen können oder zu erwarten sind. Zur Eingrenzung des zu erwartenden Artenspektrums wurde die Abfrage des für das Plangebiet zutreffenden LANUV-Messtischblatts 4506 4. Quadrant (Duisburg) in Kombination mit Kartierungen vor Ort berücksichtigt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass potenzielle Tagesruheplätze der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) innerhalb des Plangebietes als eher unwahrscheinlich eingestuft werden, diese allerdings nicht in Gänze ausgeschlossen werden können. Aufgrund der vorherrschenden Habitatstrukturen im umgebenen Siedlungsbereich ist zudem ein Vorkommen der Zwergfledermaus als Nahrungsgast zu erwarten.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten kann innerhalb des Plangebietes fast komplett ausgeschlossen werden. Lediglich der Star (*Sturnus vulgaris*) könnte gelegentlich ein Teil seines vielfältigen Nahrungsspektrums auf der Plangebietsfläche vorfinden. Des Weiteren können auch Turmfalken (*Falco tinnunculus*) zu störungsfreien Zeiten die Fläche als Nahrungsgäste nutzen. Allerdings kommt dem Plangebiet aufgrund der störungsintensiven Lage unmittelbar angrenzend zu Verkehrswegen und Bebauungen keine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat zu. Grundsätzlich ist die Planfläche als einziger und essenzieller Lebensraum für keine Vogelart ausreichend, sodass durch eine Umsetzung der Planung kein Rückgang von Populationen zu erwarten ist.

Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund der vorherrschenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen einer Einzelpopulation von Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) ist im Bereich der Planfläche bereits bekannt, sodass ein Tötungsrisiko während der Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund dessen wurde der Abtransport einzelner Erd- und Bauschuttmieten bereits ökologisch begleitet, um potenzielle Winterquartiere für Eidechsen ausschließen zu können. Um eine Beeinträchtigung der Population komplett ausschließen zu können, sind die noch auf der Vorhabenfläche befindlichen Individuen abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusetzen. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wurde bereits begonnen. Bei einer Geländebegehung konnte entlang des Bahndammes nördlich neben der Schifferstraße, insbesondere entlang des stillgelegten Bahngleises, ein Vorkommen von weiteren Mauereidechsen erfasst werden. Bedingt durch die geringe Entfernung zum Plangebiet, wurde dieser Bereich als Ersatzhabitat ausgewählt. Um eine Neubesiedelung der Vorhabenfläche durch herüberlaufende Tiere zu verhindern, wurde entlang der Schifferstraße und beidseitig mit einer Verlängerung im Westen und östlich entlang der Straße Am Innenhafen ein Reptilienzaun aufgestellt. Im Zeitraum von 2022 bis 2024 konnten durch die Umsiedlung insgesamt 436 Individuen gefangen werden. Die Auswertungen der Fallen zeigten, dass die Anzahl der gefangenen Tiere kontinuierlich abnahm. Dennoch kann noch nicht davon ausgegangen werden, dass alle Eidechsen der Planfläche eingefangen und umgesetzt wurden. Die Maßnahme wird 2025 fortgesetzt.

Zum derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass im weiteren Verfahren eine Aktualisierung der Fachgutachten und Integration der städtebaulichen Planung in diese erforderlich ist.

### 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.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Überschwemmungsbereich für ein extremes Hochwasserereignis (HQ 500) d. h., dass nach einer statistischen Wahrscheinlichkeit das Plangebiet alle 500 Jahre um mehr als 4 m überschwemmt werden kann.

Zudem ist das Plangebiet bei Versagen von Schutzeinrichtungen auch von Hochwasserereignissen mit einer hohen (HQ 10-50) sowie einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ 100) betroffen. So kann das Plangebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte NRW in beiden Fällen mit Wassertiefen von über 4 m überschwemmt werden.

Das Plangebiet liegt zwischen der Treppenanlage und den angrenzenden Straßen und ist im Vergleich zu den umliegenden Flächen abgesenkt. Derzeit handelt es sich um eine Baugrube. Es soll eine Auffüllung der tieferliegenden Fläche auf das Niveau der benachbarten Flächen erfolgen. Die hier geplante Tiefgarage muss in einer hochwasserangepassten Bauweise realisiert werden. Dies bedeutet, dass die Tiefgarage inklusive technischer Vorkehrungen vor Einwirkungen von Hochwasser geschützt werden muss und

dass zugleich aber keine Auswirkungen von der Tiefgarage selbst auf das Schutzgut Wasser ausgehen dürfen.

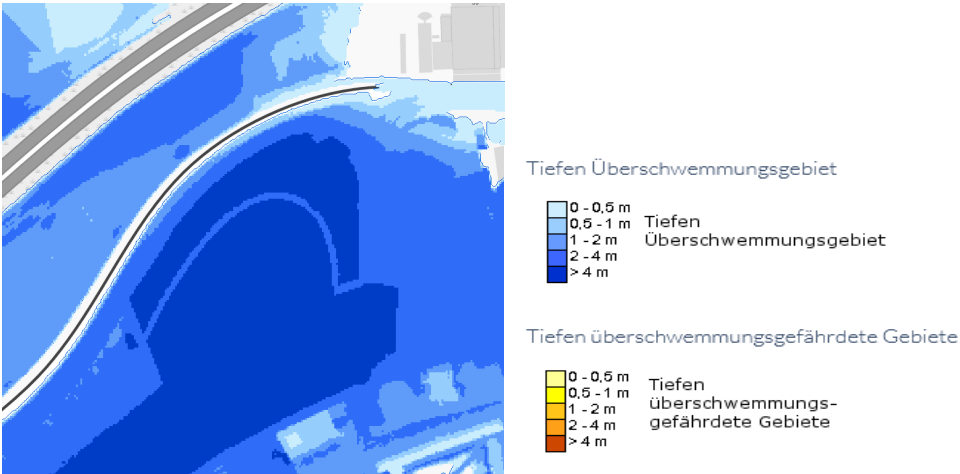


Abbildung 6: Darstellung der Hochwassergefährdung niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ500)  
Quelle: Geoportal NRW, Hochwassergefahrenkarte NRW

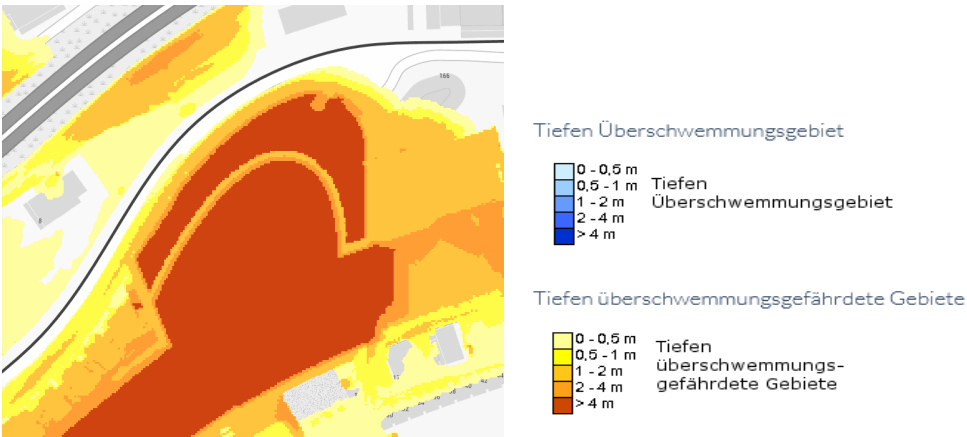


Abbildung 7: Darstellung der Hochwassergefährdung mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100)  
Quelle: Geoportal NRW Hochwassergefahrenkarte NRW

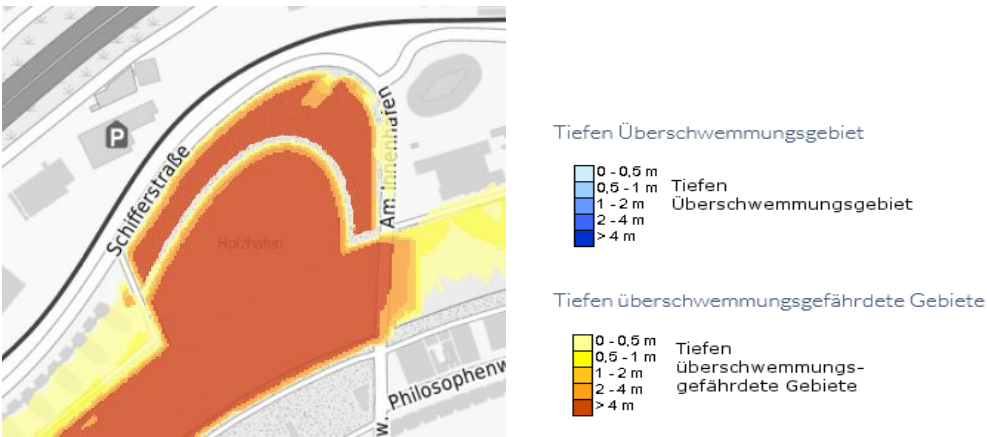


Abbildung 8: Darstellung der Hochwassergefährdung hohe Wahrscheinlichkeit (HQ10-50)  
Quelle: Geoportal NRW Hochwassergefahrenkarte NRW

### 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](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:

Bei einem seltenen Starkregenereignis (100-jähriges Ereignis) werden insbesondere die östlichen Bereiche des Plangebietes, wo sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Baugrube befindet, mit Wasserhöhen von bis zu 50 cm überschwemmt. Am nördlichen Straßenrand sind geringe Wasserhöhen von bis zu 30 cm zu erwarten.

Im Falle eines extremen Starkregenereignisses nehmen die Wasserhöhen zu. Im Bereich des Plangebietes werden maximale Wasserhöhen von bis zu 100 cm erreicht.

Oberflächliche Fließbewegungen und damit einhergehende Fließgeschwindigkeiten sind nicht dargestellt.

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.

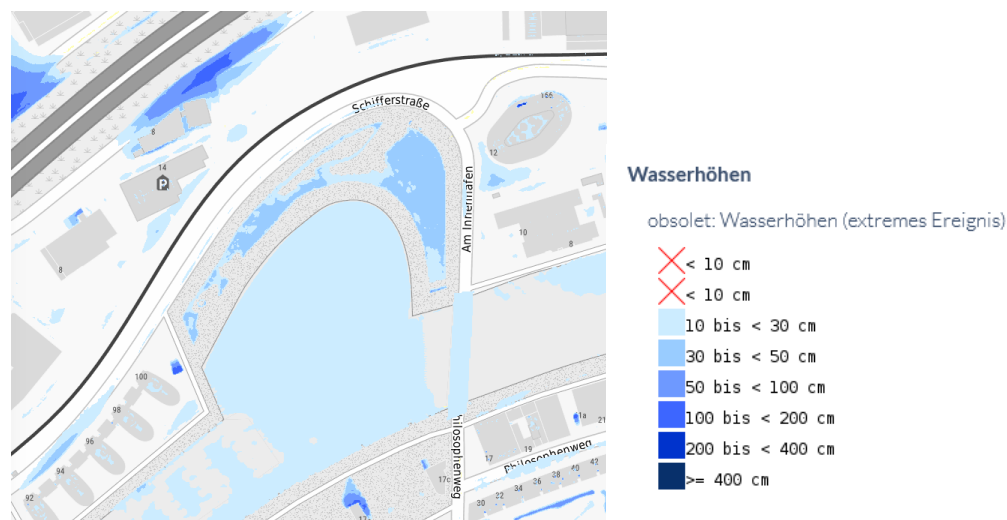


Abbildung 9: Darstellung der Starkregengefährdung, seltenes Ereignis  
Quelle: Geoportal NRW

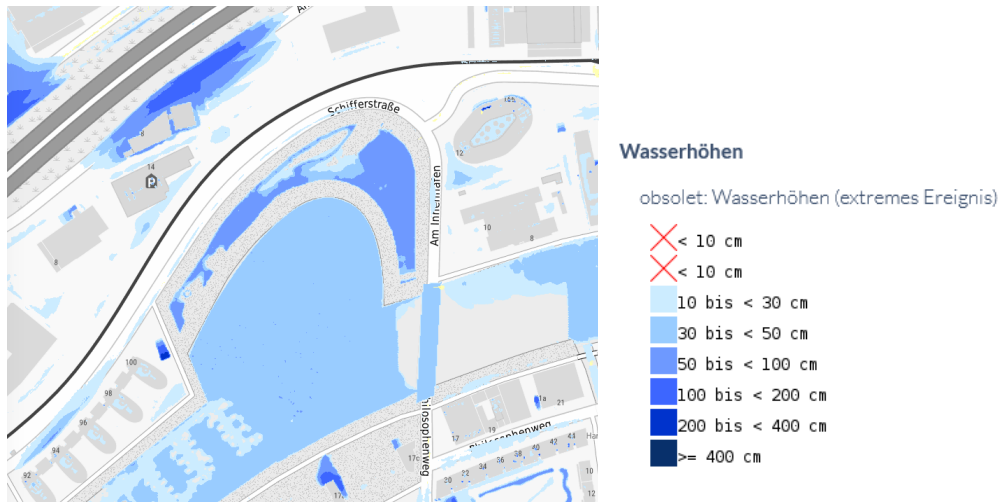


Abbildung 10: Darstellung der Starkregengefährdung, extremes Ereignis  
Quelle: Geoportal NRW

#### 3.4.7 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Achtungsabständen im Sinne des § 50 BImSchG bzw. Artikel 12 Seveso-II-Richtlinie. Zudem werden durch das Vorhaben auch keine neuen Störfallbetriebe begründet.

#### 3.4.8 Kampfmittel

Im Bereich des Plangebietes wurden Ermittlungen zur Kampfmittelgefährdung vorgenommen. Aufgrund der besonderen Bodenzusammensetzung im Bereich des Plangebietes wurden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Testbohrungen mithilfe des Impuls-Neutron-Neutron-Verfahrens (INN) in Verbindung mit Gamma-Ray-Messungen (GR) durchgeführt. Diese bestätigen, dass eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel möglich ist und eine Umsetzung des Verfahrens somit möglich ist.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, die Feuerwehr oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### 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 Stadtentwicklungs- 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 Alltagsauglichkeit 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:

Die städtebauliche Konzeption für die geplante Entwicklung sieht einen nutzerfreundlichen Städtebau u. a. hinsichtlich ihrer Zugänge und Stellplätze vor. Die öffentlichen Verkehrsräume sollen barrierefrei

ausgebildet, öffentliche Freianlagen ausgeleuchtet und Wegebeziehungen offen und frei von Angsträumen gestaltet werden. Nutzungen und entstehende Arbeitsplätze sollen so realisiert werden, dass sie gleichermaßen für alle Geschlechter geeignet sind. Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von unterschiedlichen Geschlechtern aus bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das städtebauliche Konzept sieht ein Ensemble bestehend aus sechs einzelnen aufgehenden Bauteilen vor, welche sich um die bestehende geschwungene Treppenanlage im Innenhafen anordnen. Die Bauteile werden durch eine begrünte durchgehende Erdgeschosssebene verbunden, so dass zum Innenhafen ein baulich geschlossener, attraktiver Aufenthaltsraum entstehen kann. Im Zentrum der bestehenden Treppenanlage weicht der Baukörper bewusst von den gebauten Stufen zurück, um Platz für Nutzungen im Außenbereich zu bieten.

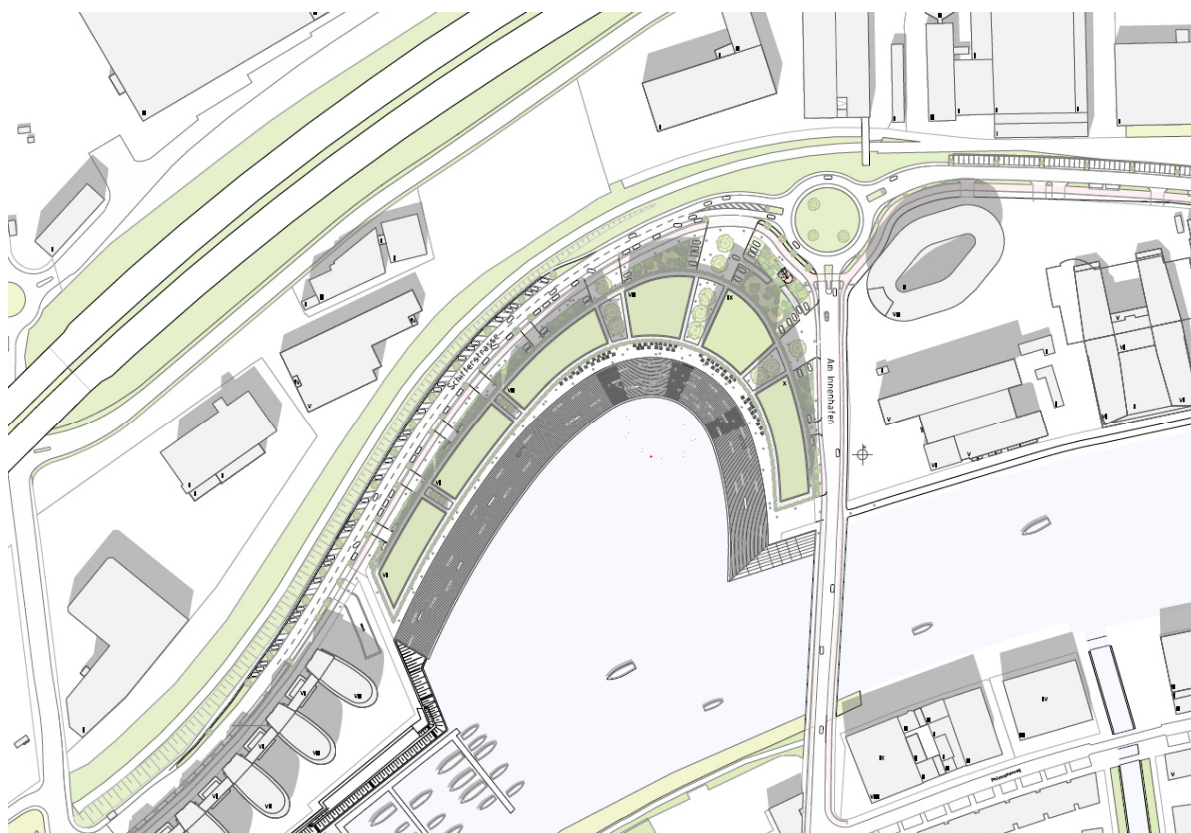


Abbildung 11: Lageplan des Vorhabens (ohne Maßstab), Stand Februar 2025

Quelle: structurelab GmbH, Februar 2025



Abbildung 12: Visualisierung der Planung (ohne Maßstab)

Quelle: structurelab GmbH, Februar 2025

Zwischen den Bauteilen soll eine hohe Durchlässigkeit gewährleistet werden, um Wege- und Blickbezüge zum Hafenbecken sowie eine gute Belichtung und Durchlüftung zu sichern. Dies erfolgt durch Fugen zwischen den Bauteilen ab dem ersten Obergeschoss und mittels öffentlich nutzbarer Wegebeziehungen im Erdgeschoss.

Die geplanten Gebäudehöhen berücksichtigen das städtebauliche Umfeld. Im Westen des Vorhabengrundstückes wird die Höhe des Nachbargebäudes "Five Boats" aufgenommen (ca. 50 m ü. NHN, rund 26 m über Gelände). Hier sollen zwei sechsgeschossige Bauteile errichtet werden. Die Höhen der einzelnen Bauteile steigen im Verlauf nach Osten kontinuierlich an und bilden im Osten mit einem zehngeschossigen Bauteil einen bewussten Hochpunkt (ca. 63 m ü. NHN, rund 36 m über Gelände).

Die Fassade der Bauteile ist mit einer klaren vertikalen Struktur vorgesehen. Die Bauteile stehen dabei mit einer Art gestalterischer Fuge auf einer durchgehenden Erdgeschosssebene. Im Sinne der Ausbildung eigener Identitäten sollen die einzelnen Bauteile leicht unterschiedliche Farbigkeiten bzw. Materialitäten erhalten. Harmonisch aufeinander abgestimmte Farbtöne sollen dabei für ein ganzheitliches, zusammenhängendes Ensemble sorgen und zwischen der Architektur der direkt angrenzenden Bestandsgebäude im Westen und den historischen Speichergebäuden mit roten Ziegelfassaden im Osten vermitteln. Nach Süden zum Hafenbecken ist eine lebendige Fassadenstruktur mit grünen Strukturen und Balkonen vorgesehen. Mit Bezug auf den historischen Ort "Am alten Holzhafen" könnten hier auch Holzpaneele als Fassadenmaterial Verwendung finden. Am östlichen Abschluss soll eine transparente Fassade ausgebildet werden und als sogenanntes „Fenster zu Stadt“ den markanten baulichen Abschluss und die Öffnung des Ensembles zur Innenstadt unterstützen.

Vorgesehen ist die Umsetzung eines gemischt genutzten Quartiers. Die aktuelle Planung sieht die Schaffung von rund 55 % Wohnen (ca. 180 WE) und rund 45 % sonstige insbesondere gewerblichen Nutzungen zur Belebung des Standortes und des Innenhafens vor. Im Rahmen der gewerblichen Nutzungen sollen u. a. ein Hotel (ca. 120 Zimmer), Short-Stay Apartments (ca. 130 Apartments), Co-Working-Bereiche, ein kleiner Lebensmittelsupermarkt (< 800 Verkaufsfläche) mit einem Sortiment für den täglichen Bedarf sowie Bäckerei, Cafés, Restaurants und beispielsweise ein Fitness-Betrieb entstehen.

Die gewerblichen und insbesondere kommunikativen Nutzungen wie z. B. Restaurants, Bars, Cafés, Co-Working Spaces, Konferenz- und Seminarräume sowie ein kleiner Supermarkt und bei Bedarf eine private Kita oder Großtagespflege sollen vorwiegend in der Erdgeschosssebene realisiert werden. Für weitere gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel das geplante Hotel und Short-Stay Apartments sind Flächen

in den Obergeschossen der aufgehenden Bauteile 4 und 5 im zentralen Kurvenbereich des Ensembles angrenzend an den Kreisverkehr vorgesehen. Die Umsetzung von Wohnnutzungen soll vorwiegend in den Obergeschossen der drei westlichen sowie im südöstlichen aufgehenden Bauteil erfolgen. Bei der Anordnung und Ausformung der Nutzungen wird Ihre jeweilige Schutzwürdigkeit unter Berücksichtigung einwirkender Immissionen, hierunter insbesondere Schallimmissionen aus der Umgebung, berücksichtigt.

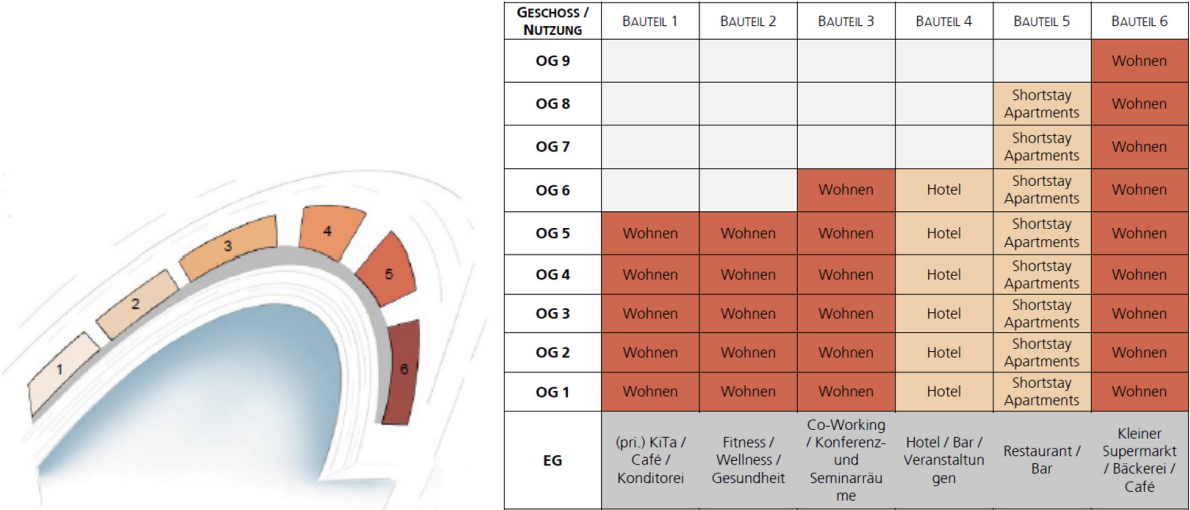


Abbildung 13: Mögliche Anordnung von Nutzungen im Erdgeschoss und den aufgehenden Bauteilen  
 Quelle: structurelab GmbH, November 2024, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

#### 4.2 Erschließung, Infrastruktur

##### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende Schifferstraße sowie die Straße Am Innenhafen an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) und Fahrräder werden in einer eingeschossigen Tiefgarage sowie in nördlich vorgelagerten Freiflächenbereichen der Gebäude umgesetzt. Zusätzlich könnten bei Bedarf Stellplätze auf dem gegenüberliegenden Grundstück an der Straße Am Unkelstein beispielsweise in einer neu zu errichtenden Parkgarage nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der Stellplatzverordnung des Landes NRW (2022) wird zum derzeitigen Stand der Planung mit einem Bedarf von rund 350 Stellplätze für Kfz und 430 Fahrradstellplätze gerechnet. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist mit Konkretisierung der Planung zu verifizieren.

Im Sinne eines zeitgemäßen Angebots können dem Gebäude vorgelagert und gut zugänglich beispielsweise Fahrradgaragen, E-Ladestationen sowie Maßnahmen zur Unterstützung alternativer Mobilitätsträger wie zum Beispiel Car- und Bike-Sharing Angebote eingerichtet werden. Insbesondere im Bereich der Außenflächen soll auf eine ansprechende Gestaltung geachtet werden.

Für den Anschluss an den ÖPNV ist die bereits bestehende Bushaltestelle „Holzhafen“ im Osten und „Innenhafen“ im Westen nutzbar. Über das Brückenbauwerk der Straße „Am Innenhafen“ besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung an den Altstadtpark und in Richtung Innenstadt.

##### Entwässerung

Es ist vorgesehen das anfallende Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation in den angrenzenden Straßenflächen einzuleiten. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im weiteren Planverfahren.

Gemäß § 44 des Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach

Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht zugelassenen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Im weiteren Rahmen des Planverfahrens ist eine den wasserrechtlichen Vorgaben entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

#### Sonstige Erschließung

Im weiteren Verfahren sind der Anschluss von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Müllentsorgung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

### **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Mit Umsetzung der Planung sollen insbesondere auf Erdgeschossesebene zum Hafenbecken ausgerichtete großzügige, lebendige Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Diese sollen zum Flanieren und Verweilen einladen und einen attraktiven Anziehungsort für Besuchende des Innenhafens bilden. Im Zentrum der bestehenden Treppenanlage entsteht durch das Zurücksetzen der Baukörper eine Platzfläche zur Nutzung zum Beispiel durch Gastronomie. Die Außenflächen werden durch die angrenzende Treppenanlage erweitert und grenzen so direkt an das Hafenbecken. Die im Innenhafen begrünte Uferpromenade wird im Bereich des Plangebietes durch eine begrünte Erdgeschosszone fortgesetzt.

Auf der Dachfläche im 1. Obergeschoss können private und gemeinschaftliche Freibereiche mit Ausrichtung nach Süden und direktem Wasserbezug entstehen. Die Nutzungen können dort bei Bedarf miteinander verbunden werden und sich die hochwertigen Außenflächen auf dem Dach teilen. Ebenso ist eine Nutzung der Dachflächen auf den jeweils obersten Geschossen der Gebäude denkbar. Die Dachflächen sollen neben Dachterrassen auch begrünte Bereiche erhalten. Hier können u. a. Pflanzkästen mit kletternden und vertikal wachsenden Pflanzen zur Fassadenbegrünung im Sinne eines klimaangepassten Stadtbausteins entstehen.

Die Freiflächen nördlich der Gebäude sollen insbesondere Erschließungsfunktionen übernehmen. Mittels Begrünung soll die Gestaltung der Gebäudevorzonen unterstützt und auf sommerliche Hitzeeinwirkungen reagiert werden.

### **4.4 Denkmalschutz**

Der Bebauungsplan berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine bodendenkmalrechtlichen Belange.

Der Geltungsbereich umfasst das Baudenkmal „historischer Backsteinsockel mit Lademast am Holzhafen“, eingetragen am 11.03.1999 mit der Nummer 494 in die Denkmalliste der Stadt Duisburg. Es laufen bereits Abstimmungen zwischen der Am alten Holzhafen GmbH und der Stadt Duisburg, Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster (Bereich Liegenschaftsmanagement) zur Verlagerung des Krans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob durch die Planung weitere Belange des Denkmalschutzes betroffen sind.

### **4.5 Immissionsschutz / Trennungsgrundsatz**

Im Plangebiet soll ein gemischt genutztes Quartier umgesetzt werden. Dieses fügt sich im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG am Standort zwischen Innenstadt im Süden und Gewerbegebieten im Norden ein.

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm ein. Auch durch die Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. Gastronomie, Stellplätze) sind Gewerbelärmimmissionen zu erwarten. Mit den zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden öffentlichen

Straßen werden Verkehrslärmimmissionen einhergehen. Mögliche einwirkende Immissionen durch die Nutzung der Wasserflächen der Marina sind zu berücksichtigen. Im Rahmen des Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurden bereits erste Voruntersuchungen berücksichtigt. So wurden beispielsweise schützenswerte Wohnnutzungen in den weniger von Gewerbelärmbetroffenen Baukörpern angeordnet. Die Konzeption der Grundrisse berücksichtigt ferner insbesondere einwirkende Verkehrslärmimmissionen der BAB 40 sowie einwirkende Gewerbelärmimmissionen ausgehend von den nordöstlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetrieben.

Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren. Mögliche Auswirkungen weiterer Immissionen auf den Städtebau sind im weiteren Planverfahren zu prüfen.

#### 4.6 Maßnahmenkatalog „Duisburg ist echt ... nachhaltiger!“

Mit der Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches im Jahr 2011 wurden die Belange und Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung in die Bauleitplanung integriert. Dazu hat der Gesetzgeber die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden erheblich erweitert. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung gehören seitdem zu den städtebaulichen Leitbildern. Aufgabe der Stadtplanung ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, natürliche Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung zu fördern. Diese Zielvorgaben sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen und im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit privaten Vorhabenträgern zu berücksichtigen. Die nachfolgende tabellarische Aufstellung dient der Erfassung der entsprechenden Beiträge sowie der Nachvollziehbarkeit der Kommunikation mit externen Beteiligten.

Sofern Maßnahmen nicht in diesem Bauleitplanverfahren festgesetzt werden können, werden Hinweise z.B. zu nachgelagerten Verfahren oder informellen Handlungsmöglichkeiten gegeben. Der Maßnahmenkatalog steht nicht in Konkurrenz zur Behandlung der Schutzgüter im Umweltbericht (bzw. in der Aufstellung der Umweltbelange in vereinfachten oder beschleunigten Verfahren), sondern dient der aktiven Unterstützung von Handlungspotenzialen auf dem Gebiet von Klimaschutz und Klimaanpassung.

Inhalt	Stand / Ergebnis
<b>1. Natur- und Landschaft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Begrünung privater Freiflächen und öffentlich nutzbarer Räume</li> <li>Umgang mit Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse sowie mit Fledermäusen.</li> <li>Vegetationsrodungen sind gemäß BNatSchG außerhalb der allgemeinen Vogelschutzzeit vom 01.10 bis 28.02 durchzuführen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der Vorhabenplanung wird eine Freianlagenplanung inklusive Begrünungskonzept erarbeitet. Es erfolgt eine Berücksichtigung im Vorhaben- und Erschließungsplan und über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Pflanzliste kann zudem Anwendung finden.</li> <li>Sollten bei Umsetzung der Maßnahmen Fledermäuse in den Steilwänden gefunden werden, sind diese durch geeignetes Fachpersonal umzusetzen. Sofern Quartiere verloren gehen, sind diese durch künstliche Quartiere in doppelter Anzahl zu ersetzen. Es erfolgt die Verankerung einer ökologischen Begleitung im städtebaulichen Vertrag.</li> <li>Vegetation ist im Plangebiet nicht vorhanden. Es handelt sich um eine Brachfläche. Die Flächen werden regelmäßig von Sukzessionsbewuchs freigehalten.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung</li> <li>• Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schutz von Eidechsen</li> <li>• Sicherung von unbebauten Bereichen auf den privaten Grundstücken</li> <li>• Pflegen von Denkmälern</li> <li>• Begrünung der Uferpromenade</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es erfolgen derzeit Umsiedlungsmaßnahmen der Eidechsen in ein geeignetes Ersatzhabitat gegenüberliegend zum Plangebiet an der Schifferstraße. Vor Baubeginn erfolgt eine gründliche Sichtung des Geländes. Eine Verankerung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.</li> <li>• Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen GRZ im Bebauungsplan werden auch die nicht überbaubaren Flächen gesichert.</li> <li>• Es erfolgen Abstimmungen zum Umgang mit dem Baudenkmal „historischer Backsteinsockel mit Lademast am Holzhafen“, eingetragen am 11.03.1999 mit der Nummer 494 in die Denkmalliste der Stadt Duisburg.</li> <li>• Die Begrünung der Uferpromenade des Innenhafens soll im Plangebiet durch eine Begrünung der Fassaden im Erdgeschoss fortgeführt werden. Diesbezüglich werden Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.</li> <li>• Im Bebauungsplan soll eine Pflicht zur Dachbegrünung festgesetzt werden.</li> </ul>
<p><b>2. Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Energieverlusten über die Gebäudehülle (Anforderungen müssen über dem gesetzlich geforderten Mindeststandard liegen)</li> <li>• Prüfung einer Nahwärmeversorgung, ansonsten Verwendung energiesparender Heizsysteme unter Einbindung erneuerbarer Energiequellen zur Wärme- und Stromerzeugung</li> <li>• Dezentrale und zentrale Lüftungsanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erarbeitung eines Energiekonzepts erfolgt im Rahmen des weiteren Planverfahrens. Maßnahmen können im städtebaulichen Vertrag verankert werden.</li> <li>• Das Erfordernis zur Errichtung von Lüftungsanlagen z.B. für die Tiefgarage wird in der Vorhabenplanung konkretisiert.</li> </ul>
<p><b>3. Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Multifunktionale Nutzung öffentlicher Räume zur ggf. temporären Überflutung bei Starkregenereignissen</li> <li>• Prüfung einer ortsnahen, zentralen oder dezentralen Regenwasserversickerung</li> <li>• Prüfung der Möglichkeit einer offenen Regenwasserableitung</li> <li>• Prüfung von Regenwasserspeicherung in</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Umgang mit Starkregen wird im Planverfahren behandelt.</li> <li>• Es wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und voraussichtlich im städtebaulichen Vertrag verankert.</li> </ul>

<p>Zisternen für die Verwendung im Gebäude und auf den privaten Grundstücken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbeziehung von Stellplatzflächen zum temporären Wasserrückhalt</li> <li>• Begrünung von Dachflächen (Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung) zur Regenwasserretention (z.B. auf Garagen, Carports, Gartenhütten, etc.)</li> <li>• Verzicht auf Versiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Reduzierung des Regenwasserabflusses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachbegrünung ist geplant und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.</li> <li>• Die Vorhabenplanung inkl. Freianlagenplanung wird konkretisiert.</li> </ul>
<p><b>4. Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des versiegelten Flächenanteils und Realisierung von Frei- bzw. ökologisch hochwertigen Flächen</li> <li>• Gezielte Verortung und Ausrichtung der baulichen Anlagen</li> <li>• Lenkung des Kaltluftstroms zu klimatisch belasteten Bereichen</li> <li>• Beschattung von klimatisch belasteten Bereichen durch Bepflanzung und Reduzierung des Reflexionsvermögens</li> <li>• Ausschluss luftverunreinigender Stoffe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bebauungsplan werden die zulässige Grundfläche und damit der Versiegelungsgrad festgesetzt.</li> <li>• Die begrünte Uferpromenade wird im Bereich des Plangebietes durch eine begrünte Erdschosszone (Fassadenbegrünung) fortgesetzt. Dadurch ist eine Verringerung von Aufheizungseffekten erzielbar.</li> <li>• Es erfolgt eine Ausrichtung des Baukörpers entlang der Wasserkante. Durch Lücken zwischen den Gebäudeteilen wird die Belüftung in Nord-Süd-Richtung unterstützt.</li> <li>• Die Freiflächen nördlich der Gebäude sollen insbesondere Erschließungsfunktionen übernehmen. Mittels Begrünung sollen die Gestaltung der Gebäudevorzonen unterstützt und auf sommerliche Hitzewirkungen gemindert werden.</li> <li>• Ein Ausschluss ist im Planverfahren zu prüfen und kann bei Bedarf im Bebauungsplan festgesetzt werden.</li> </ul>
<p><b>5. Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Bodeneingriffen durch Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Verkehrsflächen und Flächen für den oberirdisch ruhenden Verkehr</li> <li>• Wiedereinbau von Aushubmaterial</li> <li>• Brachflächenrevitalisierung</li> <li>• Nachverdichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es handelt sich um eine anthropogen überformte Fläche in Form einer Baugrube. Die derzeitige Brachfläche wird eine städtebauliche Entwicklung und Nutzung zugeführt. Damit wird ein Beitrag zur Nachverdichtung im innerstädtischen gut erschlossenen Bereich geleistet.</li> </ul>
<p><b>6. Verkehr</b></p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebendige Stadt- und Ortszentren mit Funktionsmischung.</li> <li>• Vermeidung unnötiger Verkehre durch Integration von Paketstationen (auch mit Kühlmöglichkeit) auf den privaten Grundstücken oder als zentrale Einrichtung für das Quartier</li> <li>• Einrichtung von privaten und öffentlichen Fahrradabstellanlagen</li> <li>• Einrichtung von mindestens je einer Ladestationen für E-Bikes und E-Autos je Wohneinheit</li> <li>• ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel der Planung ist die Umsetzung eines urbanen gemischt genutzten Quartiers.</li> <li>• Die Planung ermöglicht die Reaktivierung der vorliegenden innerstädtischen gut erschlossenen Brachfläche. Die angrenzenden Infrastrukturen sollen, soweit möglich, genutzt werden. Ein Konzept zur Integration von Infrastrukturen wie z.B. Paketstationen im Plangebiet wird im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens betrachtet.</li> <li>• Es erfolgt eine Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer zentralen Tiefgarage sowie auf den vorgelagerten Freiflächen an der Schifferstraße. Ein Mobilitätskonzept mit Berücksichtigung von Fahrradstellplätzen, E-Ladestationen und Sharing-Maßnahmen wird erarbeitet.</li> <li>• Die ÖPNV-Anbindung ist durch die nahegelegenen Haltestellen (siehe Kapitel 2.2.2) gegeben.</li> <li>• Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes mit Umsetzung der Planung zu betrachten.</li> </ul>
--	---

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Alle Festsetzungen sind gemäß Baugesetzbuch städtebaulich zu begründen. Dies erfolgt neben den nachfolgenden Begründungen der einzelnen Festsetzungen insbesondere Kapitel 1 „Anlass und Ziel“ und Kapitel 4 „Städtebauliches Konzept“. In Kapitel 4 sind für die vorliegende Planung die Prinzipien, Zusammenhänge und Zielstellungen sowie die Auseinandersetzung mit bestehenden Strukturen und der Umgebung dargelegt. Dies geschieht unter den Aspekten Bebauung, Nutzung, Erschließung und Freiflächengestaltung. Kapitel 4 enthält gegebenenfalls auch Angaben zu städtebaulichen Entwicklungskonzepten, qualitätssichernden Verfahren, Bezügen zu konkreten Projekten oder zu bestimmten Nachhaltigkeitszielen der Stadt Duisburg, die bei der Aufstellung der Festsetzungen zu berücksichtigen waren. Aus diesen Ausführungen leiten sich die einzelnen Festsetzungen entscheidend ab und dokumentieren den Willen des Plangebers. Somit ist als Abwägungsmaterial das gesamte Dokument heranzuziehen.

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 201 der Flur 21 der Gemarkung Duisburg.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 1,2 ha.

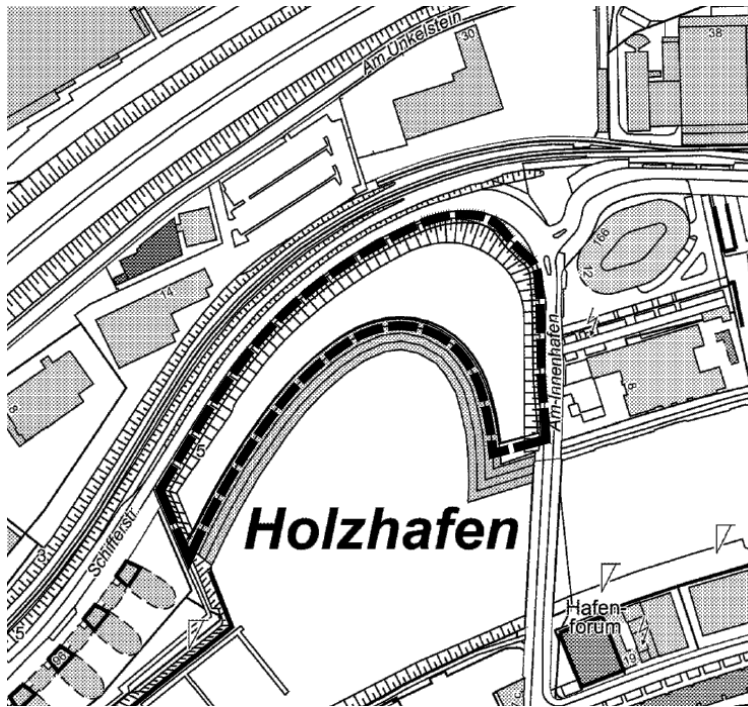


Abbildung 14: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ohne Maßstab)  
Quelle: Stadt Duisburg (Ausschnitt)

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es ist vorgesehen, die Flächen des Plangebietes als Urbanes Gebiet festzusetzen. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden mindestens eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl sowie Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Kubatur sowie die konkrete Nutzung der einzelnen Gebäude eindeutig bestimmt. Mit der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die konkrete Anordnung und der „Fußabdruck“ der geplanten Gebäude bestimmt.

Es werden u. a. Festsetzungen zur Begrünung, zur Minderung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft, zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beispielsweise hinsichtlich des Immissionsschutzes zur Erschließung und ggf. Ver- und Entsorgung aufgenommen. Ebenso soll über die Aufnahme von Festsetzungen zur Gestaltung die städtebauliche Qualität am Standort gesichert werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingehenden Hinweise, Anregungen und Bedenken ausgearbeitet und die Begründung wird ergänzt.

## 6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan im weiteren Verfahren ergänzt.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Geltungsbereich insgesamt	rd. 12.000 m <sup>2</sup>
GRZ	0,7
GRZ einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	1,0
GFZ	3,4
mögliche BGF	40.400 m <sup>2</sup>

## Vorhaben

	Anzahl/ Größe
Wohnen	55 %
Gewerbliche Nutzungen	45 %
Wohneinheiten	180
Zimmer im Hotel	rd. 120 Betten
Short-Stay Apartments	rd. 130 Apartments
Einzelhandel (VKF)	< 800 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	350
Fahrradstellplätze	430

## 8 Kosten

Zum derzeitigen Kenntnisstand entstehen der Stadt Duisburg keine Kosten.

## 9 Gutachten

Der Planung liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben „Grundstücksvorbereitung für eine geplante Bebauung auf dem Grundstück „Am alten Holzhafen“ in Duisburg, Goese Faunistik, Mühlheim an der Ruhr, Oktober 2021*

Diese Gutachten werden im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. aktualisiert bzw. fortgeschrieben. Weitere Gutachten werden im Planverfahren erarbeitet.

## 10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens

### 10.1 Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 2046 -Kaßlerfeld- „Am alten Holzhafen“ hat der Rat der Stadt am 02.12.2024 den Einleitungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren). Im Anschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die Stellungnahmen und Hinweise werden ausgewertet und bei der weiteren Planung berücksichtigt und in Vorbereitung auf die Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 und gemäß § 3 Abs. 2 berücksichtigt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit erhalten hier erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Stellungnahmen und Hinweise werden ausgewertet und finden wiederum Eingang in die Planung und die Vorbereitung einer erneuten Beteiligung oder des Satzungsbeschlusses.

Verfahrensschritt	Zeitraum bzw. Datum	Drucksache
§ 2 Abs. 1 BauGB, Aufstellungsbeschluss	02.12.2024	DS 24-1172
§ 3 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen, Unterrichtung		
Äußerungen u. a. zu folgenden Themen:		
§ 4 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.03.25-16.04.25	-
Stellungnahmen u. a. zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jugendhilfeplanung, Bedarf U3-Betreuung</li> <li>- Einzelhandel und Vergnügungsstätten</li> <li>- Baudenkmalrechtliche und bodendenkmalrechtliche Belange</li> <li>- Geologischer Dienst, Erdbebenzone</li> </ul>		
§ 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahmen u. a. zu folgenden Themen:		
§ 3 Abs. 2 BauGB, Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes		
Stellungnahmen u. a. zu folgenden Themen:		
§ 10 Abs. 1 BauGB, Satzungsbeschluss		