

Begründung

mit
Umweltbericht

zur
**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.64 -Altstadt- für einen Bereich zwischen
Gutenbergstraße, Poststraße, Oberstraße und Rabbiner-Neumark-Weg**



Stand: Feststellung

20.09.2019

Verfasser:



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

Investor:



GEBAG Duisburger
Baugesellschaft mbH
Tiergartenstr. 24-26
47053 Duisburg

Stadt Duisburg:



Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement
Friedrich-Albert-Lang-Pl. 7
47051 Duisburg

Inhaltsverzeichnis

Teil A BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass der Planung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	3
2 Situationsbeschreibung	4
2.1 Lage und Größe des Änderungsgebietes	4
2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	5
3 Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan.....	5
3.2 Regionalplan	5
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Bebauungsplan / Durchführungspläne / Fluchtlinienpläne	7
3.5 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebiet	7
3.6 Handlungskonzept WohnVision Duisburg.....	7
3.7 Projekt Duisburg2027 (DU2027)	8
3.8 Masterplan Innenstadt.....	9
3.9 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Duisburg (IHI)	9
3.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	9
3.11 Gender Mainstreaming.....	10
3.12 Restriktionen und Bindungen	10
4 Städtebauliche Konzeption.....	12
4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept.....	12
5 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	13
6 Flächenbilanz	14
7 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses	14
7.1 Darstellung des Verfahrensablaufes.....	14
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	15
7.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	15
7.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16
7.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	16

Teil A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Aufgabe der schulischen Nutzung auf dem Areal zwischen Burgplatz, Gutenbergstraße, Oberstraße sowie dem Rabbiner-Neumark-Weg unmittelbar nördlich der Duisburger Innenstadt wirft die Frage nach einer Nachnutzung für das Gelände auf.

Für die Neugestaltung wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf des Architekturbüros Gewers Pudewill bildet die Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit vorwiegend wohnbaulicher Nutzung, ergänzt um kulturelle-, soziale- sowie Dienstleistungs- und untergeordnet kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (nicht großflächiger Einzelhandel) sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für das Vorhaben geschaffen werden.

1.2 Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 größtenteils als Fläche für den Gemeinbedarf -Schule und Kindergarten/ Kindertagesstätte- dargestellt. Ein kleiner Teil im Osten des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Entwicklung des geplanten Vorhabens am Standort lässt sich aus dieser Darstellung nicht ableiten, so dass für die Umsetzung der Planung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1146 - Altstadt - "Quartier Gutenbergstraße/ Oberstraße".

Es war ursprünglich vorgesehen den Bebauungsplan Nr. 1146 - Altstadt - "Quartier Gutenbergstraße/ Oberstraße" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 auch dann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Im Laufe der Konkretisierung des Bebauungsplanes und der Novellierung des BauGB (und damit der Einführung eines Urbanen Gebietes) kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Vorhaben, die einer UVP-Vorprüfung bedürfen zulässig sind. Somit wäre gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen. Daher wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf ein Regelverfahren umgestellt.

Aufgrund der Umstellung auf das Regelverfahren ist für das Erlangen der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans Nr. 1146 die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine innerstädtische Brachfläche für die Umnutzung durch vorwiegend wohnbauliche Nutzungen vorbereitet und somit ein Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischem hochwertigen Wohnraum geleistet. Zusätzlich werden die Voraussetzungen für eine Erweiterung

urbaner Nutzungen wie soziale und kulturelle Nutzungen, Freizeitangebote sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht (wesentlich) stören, geschaffen.

Für das Umfeld trägt die Planung zur Stärkung und Erweiterung der bestehenden Infrastruktur sowie zur städtebaulichen Aufwertung und zur Einwohnerstabilisierung der Innenstadt bei.

Aufgrund der baulichen Vornutzung des Plangebietes und der anthropogenen Überformung der gesamten Flächen werden insgesamt nur sehr geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die vorgesehene Planung erwartet. Ausnahme ist durch die weiterhin vorgesehene bauliche Nachnutzung der Fläche der Belang der Kultur- und Sachgüter. Das Flächennutzungsplan-Änderungsgebiet betrifft vollumfänglich das eingetragene Bodendenkmal Nr. 53b „Mercatorquartier“. Das Bodendenkmal beschreibt ein mittelalterliches Stadtquartier auf einer frühmittelalterlichen Siedlungsgrundlage im direkten Anschluss an den Burgplatz, der die Lage des frühmittelalterlichen Königshofs aus fränkischer und karolingischer Zeit und der ottonischen Pfalz wiedergibt. Es liegt eine Dokumentation der noch im Boden befindlichen früh- bis hochmittelalterlichen archäologischen Relikte vor. Durch Sachverhaltsermittlungen konnte eine dichte mittelalterliche Straßenrandbebauung an der Oberstraße nachgewiesen werden. Hierbei konnten auch Reste der ins Früh- bis Hochmittelalter zurückreichenden Vorgängerbebauung belegt werden. Die früh- bis hochmittelalterliche Bebauung lässt sich auch entlang der Stadtmauer und in der Binnengliederung des Grundstücks nachvollziehen. Die Fläche wurde am 02.04.2013 als Bodendenkmal eingetragen. Ein Eingriff in das Bodendenkmal ist zu erwarten. Im Zuge der Bauleitplanung und weiterer nachgeordneter Verfahren sind die Belange des Bodenschutzes im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Durch die bauliche Verdichtung wird außerdem mit einer mäßigen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden erschließenden Straßen gerechnet.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Größe des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Duisburger Innenstadt im Stadtbezirk Duisburg-Mitte, im Ortsteil Altstadt. Der Planbereich wird im Süden durch die Gutenbergstraße, im Westen durch die Poststraße, im Norden durch die Oberstraße und im Osten durch den Rabbiner-Neumark-Weg begrenzt.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Größe von gut 28.000 m²

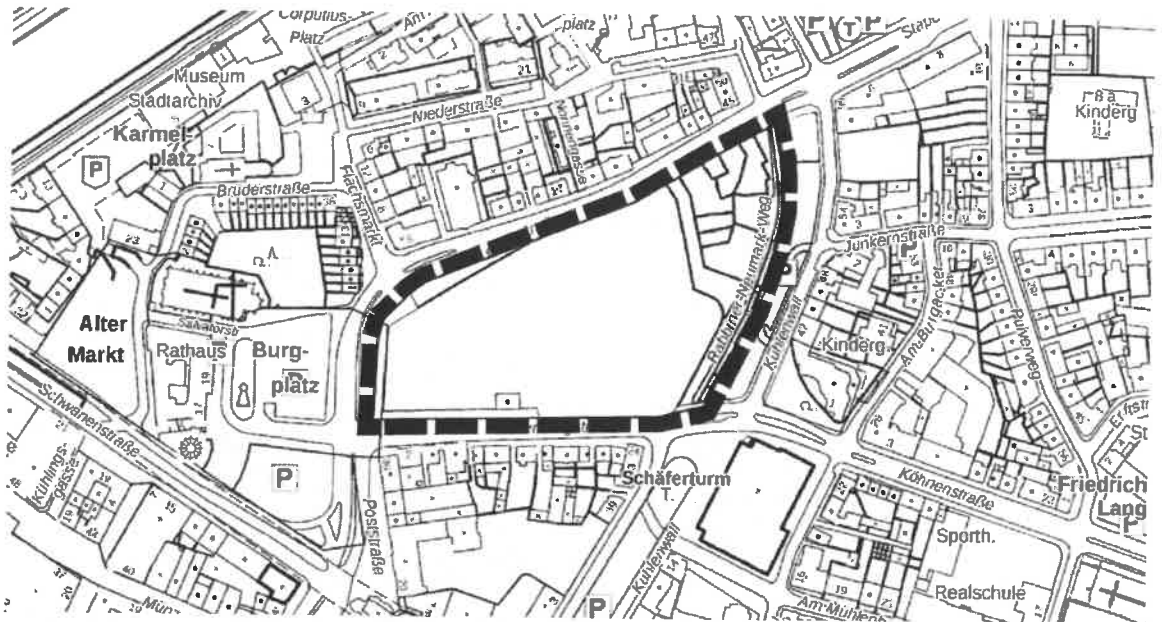


Abbildung 1: Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.64

Quelle Plangrundlage: © Geobasis NRW, eigene Kennzeichnung

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das Gelände liegt seit Abbruch der vormaligen Schulgebäude brach und stellt somit einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung des weiteren Raumes der Duisburger Innenstadt dar.

Im Westen des Plangebietes grenzt der Burgplatz mit Rathaus, Salvatorkirche und einer kleinteiligen Reihenhausstruktur um den Salvatorkirchplatz und den Flachsmarkt an. Im Norden befinden sich überwiegend innerstädtische Wohnnutzungen in drei- bis fünfgeschossiger Bauweise, die den Übergang zum Innenhafen bilden. Der Bereich über die Grünachse Obermauerstraße/ Kühlenwall mit historischer Stadtmauer hinaus nach Osten ist ebenfalls durch Wohnnutzung (Wasserviertel) geprägt. Im Südosten und südlich der Gutenbergstraße befinden sich kerngebietstypische Nutzungen wie Dienstleistungs-, Büro- und Geschäftsnutzungen, in den oberen Geschossen auch Wohnnutzungen.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Der mittlere und östliche Bereich des Änderungsgebietes liegt im Geltungsbereich des seit dem 25.03.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 656. Dieser setzt den Teil westlich der Bohnengasse als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und den Teil östlich der Bohnengasse als Kerngebiet (MK) fest. Für den westlichen Bereich des Änderungsgebietes (ehemaliges Kaufmännischen Berufskolleg) besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

3.2 Regionalplan

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Auch der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

vorwiegend als gemischte Baufläche mit Zentrenfunktion, im nordöstlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Die in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 5.64 geplante Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich von der aktuell angestrebten und in Aufstellung befindlichen Darstellung der Flächennutzungsplanänderung für die Gesamtstadt. Begründet ist dies u.a. mit einer Weiterentwicklung der Zielvorstellungen, welche der Neuaufstellung zu Grunde lagen. Zudem wurde die Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) erst nach Erstellung des Vorentwurfs eingeführt. Aufgrund des Entwurfsstatus der Neuaufstellung kann diese Divergenz im Nachgang dieser Änderung noch angepasst und die Änderung Nr. 5.64 in das laufende Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gesamtstadt übernommen werden.



Abbildung 4: Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Stadt Duisburg (2016)

Quelle: Stadt Duisburg

3.4 Bebauungsplan / Durchführungspläne / Fluchtlinienpläne

Der im Plangebiet vorhandene Bebauungsplan-Nr.-656 sowie diverse Durchführungs- und Fluchtlinienpläne werden mit Rechtskraft des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1146 in seinem Geltungsbereich überlagert. Das Gleiche gilt für die älteren Fluchtlinien- und Durchführungspläne, die bereits durch die Bebauungspläne Nr. 656 und 926 überlagert werden.

3.5 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg.

3.6 Handlungskonzept WohnVision Duisburg

Im Jahr 2010 ist der letzte Sozialbericht 2010 der Stadt Duisburg mit dem Schwerpunktthema Wohnen erstellt worden. Das Handlungskonzept WohnVision ist mit seinen Daten und Analysen Grundlage für weitere Strategien der Wohnentwicklung und damit auch ein Baustein für das Projekt Duisburg2027 (siehe Kap. 3.5).

Das Konzept beinhaltet eine ausführliche Analyse des Duisburger Wohnungsmarktes und beschreibt die Zielsetzungen der Duisburger Wohnungspolitik bis zum Jahr 2027. Als Schwerpunktthemen werden folgende Aspekte behandelt:

- Einwohnergewinnung und Angebote für einkommensstarke und vermögende Haushalte
- zielgruppenorientierte Angebote für Familien und Single-Haushalte mit mittleren Einkommen
- Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen und im Bezug von Transferleistungen
- Hilfe in Wohnungsnotfällen
- Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung
- Wohnen und Migration: Handlungserfordernisse zur besseren Nutzung von Integrationspotenzialen
- Maßnahmen im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld

Die Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung sind konform mit den Strategien und den Zielen im Sinne des Handlungskonzeptes WohnVision Duisburg anzusehen.

3.7 Projekt Duisburg2027 (DU2027)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 11. Juni 2007 die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie mit der Einleitung eines Prozesses der nachhaltigen Stadtentwicklung, d.h. einer gesamtstädtischen, strategischen Planung mit einem Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren beauftragt.

Das Projekt trägt den Namen Duisburg2027 und ist in drei ineinandergreifende Phasen aufgeteilt:

- Phase 1: Erarbeitung einer gesamtstädtischen Strategie für Wohnen (Lebensqualität) und Arbeiten (Strukturpolitik)
- Phase 2: Erarbeitung von Teilräumlichen Strategiekonzepten (TSK) für Duisburg-Nord, Mitte/Süd und West
- Phase 3: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie Duisburg2027 (Phase 1) als Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung sowie die hierauf aufbauenden TSK (Phase 2) wurden am 21.09.2015 vom Rat der Stadt beschlossen.

Die TSK stellen den Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung als Fläche für Umstrukturierungsmaßnahmen und als Rückbaubereich dar. Zugleich gilt das Gebiet als Bereich, in dem neue Qualitäten geschaffen werden sollen und der als Stabilisierungsbereich dienen soll.

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem gekennzeichneten Bereich für „neue Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer besonderen Lagepotenziale als Impulsgeber-Projekte mit teils regionaler Strahlkraft über die für alle Neuausweisungen geltenden Qualitätsansprüchen hinausgehenden Anforderungen an die Umfeldgestaltung und Architektur setzen.

Die Ziele Flächennutzungsplan-Änderung sind somit mit den übergeordneten Strategien und Zielen der Entwicklungsstrategie Duisburg2027 und der zugehörigen TSK vereinbar.

3.8 Masterplan Innenstadt

Im Jahr 2006 wurde das Büro Foster + Partners mit der Erarbeitung eines Masterplanes für die Entwicklung der Duisburger Innenstadt beauftragt. Der Masterplan Innenstadt wurde am 26.04.2007 durch die DS 07-347 beschlossen und zielt darauf ab, die Duisburger Innenstadt als lokalen und regionalen Konzentrationspunkt für Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur und Freizeit zu stärken. Für den Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung formuliert der Masterplan das Ziel eines neuen innerstädtischen Quartiers für zeitgemäßes und generationsübergreifendes Wohnen.

Die mit Flächennutzungsplan-Änderung verfolgten Zielsetzungen sind somit mit den Vorgaben des Masterplanes Innenstadt vereinbar.

3.9 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Duisburg (IHI)

Im Jahr 2011 wurde durch die Stadt Duisburg ein Integriertes Handlungskonzept für den Bereich der Innenstadt bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingereicht, um entsprechende Fördermittel zu akquirieren. Das Konzept wurde mittlerweile auf Grundlage der Vorgaben aus der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027 überarbeitet, um den konzeptionellen und qualitativen Anforderungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) gerecht zu werden.

Neben allgemeinen Handlungsfeldern und Entwicklungszielen zeigt das IHI konkrete städtebauliche Projekte in der Duisburger Innenstadt auf, hierunter das Mercatorviertel (Maßnahme E1). Das IHI beruft sich hierbei vorwiegend auf die Planungen des Masterplans Innenstadt und formuliert folgende Ziele für die Entwicklung des Mercatorviertels:

- Stärkung der Duisburger Innenstadt als Wohnstandort durch ein neues Stadtquartier
- Nachnutzung brachliegender/ untergenutzter Potenzialflächen
- Entwicklung historischer Bezüge, Identitätsstiftung und Baukultur
- Einbindung von Wirtschaft und Stadtgesellschaft

Diese Ziele sind konform mit den durch die Flächennutzungsplan-Änderung verfolgten Zielsetzungen.

3.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg wurde am 01.07.2019 durch den Rat der Stadt Duisburg beschlossen. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für die Flächennutzungsplan-Änderung.

Die vormalige Nutzung des Plangebiets als Schulzentrum wurde im Einzelhandelskonzept von 2010 als zentrenergänzende Funktion betrachtet. Diese Nutzung wurde jedoch mittlerweile aufgegeben, sodass die Grundlage für die Einbeziehung der Fläche in den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt entfallen ist. Im nun vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019 liegt das Plangebiet außerhalb des ZVB.

Ziel der Planung ist es, eine überwiegend wohnbauliche Nutzung des Areals zu ermöglichen. Großflächiger Einzelhandel soll nicht zulässig sein. Die angestrebte Darstellung des Änderungsgebietes als Urbanes Gebiet (MU) und Wohnbaufläche (W) steht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht entgegen.

3.11 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender Mainstreaming wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Ziel für die Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, eine höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Gender Mainstreaming muss im jeweiligen Planungskontext betrachtet werden.

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich u. a. auf die Aspekte Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungstätigkeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen, Sicherheit, Partizipation und Repräsentanz.

Durch die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan wird eine gemischte Nutzung einer brachliegenden Fläche ermöglicht. Somit werden Flächen wieder nutzbar gemacht und neu belebt. In der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Aspekte des Gender Mainstreaming bei der Planung der öffentlichen Räume und weiterer Planungsdetails im Laufe des Verfahrens berücksichtigt werden.

3.12 Restriktionen und Bindungen

3.12.1 Bergbau

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E. ON SE. Es bestehen jedoch keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung.

3.12.2 Baulicher Denkmalschutz im Plangebiet

Aktuell befinden sich keine Hochbauten auf der Fläche. Es hat ein flächendeckender Abriss oberirdischer Anlagen stattgefunden.

3.12.3 Bodendenkmäler

Das Änderungsgebiet ist eingetragenes Bodendenkmal Nr. 53b. Ein Teil des Änderungsgebietes (im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Oberstraße) befindet sich außerdem in dem eingetragenen Bodendenkmal Nr. 21b.

Die archäologische Befundsituation im Plangebiet wurde vor, während und nach Abriss des Schulzentrums erkundet, untersucht und soweit möglich und zielführend kartografisch aufgenommen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sowie in den später folgenden Baugenehmigungsverfahren werden die archäologischen Befunde mit der ihnen zukommenden hohen Bedeutung berücksichtigt.

Im Umfeld des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich zudem die Bodendenkmäler „Frühzeitlicher Königshof aus fränkischer und karolingischer Zeit und teutonischer Pfalz“ (Bodendenkmal Nr. 11b), „Mittelalterliche Stadtbefestigung, inkl. Graben- und Wallsystem“ (Bodendenkmal Nr. 48b) und „Stabellor“ (Bodendenkmal Nr. 21b).

Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG NRW bedarf (unter anderem) der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will oder wer in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern

Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

3.12.4 Baudenkmäler in der Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Baudenkmäler „Stadtmauer“ (Denkmallisten-Nr. 58), „Rathaus Duisburg“ (Denkmallisten-Nr. 57), „Salvatorkirche“ (Denkmallisten-Nr. 63) und das „Dreigiebelhaus“ (Denkmallisten-Nr. 65). Im südlichen Verlauf der Poststraße befindet sich das „Ehem. Postamt Innenstadt“ (Denkmallisten-Nr. 139). Gem. § 9 Abs. 1b DSchG NRW bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

3.12.5 Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß Wasserhaushaltsgesetz. Für den Fall des Versagens der Schutzeinrichtungen (bspw. Sperrtor Marientor) kann eine Betroffenheit des Plangebietes bei einem sehr extremen Hochwasser (300 bis 500-jähriges Ereignis) dennoch nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Das Sperrtor soll in den folgenden Jahren saniert werden.

Eine Sanierung des Sperrtors der sanierungsbedürftigen Marienschleuse ist unabhängig vom vorliegenden Planverfahren für den Zeitraum 2021 bis 2023 geplant. Selbst wenn die Sanierung abgeschlossen ist, kann eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden.

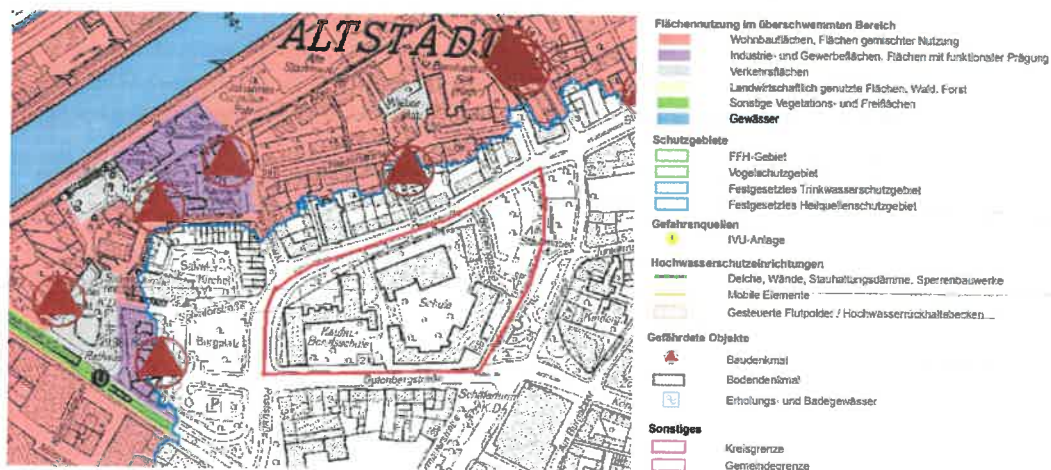


Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte Rhein für Extremes Hochwasser (HQextrem), Rheingraben-Nord, Kartenblatt 62/104, Bezirksregierung Düsseldorf, November 2013 (Auszug)

Quelle: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2_rhein_a00_rk_nw_b062.pdf
(Zugriff: Stand: September 2019)

3.12.6 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich störfallrelevanter Betriebe oder Betriebsarten (Stand: September 2019).

3.12.7 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Ein Kampfmittelverdacht führte zur Räumung eines Blindgängers (Blindgängerverdacht 407). Aufgrund der umfassenden baulichen Nutzung des Geländes nach dem 2. Weltkrieg, dem Abriss dieser Strukturen in den Jahren 2015/2016 und der fast vollflächig durchgeführten archäologischen Sachverhaltsermittlung ist eine Kampfmitteluntersuchung aus Anlass der vorliegenden Bauleitplanung daher nicht erforderlich. Ein Kampfmittelverdacht kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, daher wird in dem parallel geführten Bebauungsplan ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

3.12.8. Bodenveränderungen

Ein Bodenmanagementkonzept (08.01.2019) wurde erarbeitet und fand Eingang in die Bauleitplanung. Die Beachtung und Umsetzung des Bodenmanagement-Konzeptes wird durch die Stadt Duisburg als Flächeneigentümerin über Kaufverträge sichergestellt.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Areal ein hochwertiges, urbanes, vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Quartier mit einer überwiegend drei bis- fünfgeschossigen Blockrandbebauung vor. Das Konzept greift die historische Parzellenstruktur auf und lehnt sich in Kubatur und Proportion an diese vormalige Bebauung an, während sich die architektonische Formensprache zeitgenössisch und aktuell präsentieren soll.

Identitätsstiftendes Merkmal für das neue Quartier ist der Wiederaufbau des Wohnhauses von Gerhard Mercator und des Ott-Vogel-Hauses als Ensemble an der Ecke Poststraße/ Oberstraße im Westen des Änderungsgebietes.

Das Wohnviertel soll untergeordnet durch ergänzende Nutzungen wie Gastronomie oder (nicht großflächigen) Einzelhandel und Dienstleistungen ergänzt werden. Diese wohnergänzenden Nutzungen sollen insbesondere im städtebaulichen Kontext zu den im Umfeld typischen Nutzungen entlang der Gutenbergstraße und der Oberstraße entstehen. Die zentralen und östlichen Planbereiche sollen überwiegend wohnbaulich genutzt werden (insgesamt sind rund 300 Wohneinheiten beabsichtigt).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßen (Oberstraße, Poststraße, Gutenbergstraße und Rabbiner-Neumark-Weg).



Abbildung 6: Entwurf durch die Planungsgemeinschaft Gewers Pudewill / Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr (FGS) (Stand: April 2017)

Quelle: Gewers Pudewill

5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Ziel der Planung ist, im Mercatorviertel eine vorwiegend wohnbauliche Nutzung sowie ergänzend kulturelle-, soziale- sowie Dienstleistungs- und untergeordnet kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen umzusetzen. Hierbei soll im Süden und Westen des Quartiers im Übergang zur Innenstadt bewusst ein Schwerpunkt auf nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen gelegt werden und ein nicht gleichgewichtiges Nebeneinander urbaner Nutzungen, hierunter auch Wohnnutzungen, ermöglicht werden. Im Norden des Plangebietes ist angrenzend an heute überwiegend wohnbaulich genutzte Gebiete ein deutlicher Schwerpunkt in der Entwicklung einer wohnbaulichen Nutzung angestrebt.

Die Darstellungen Fläche für den Gemeinbedarf -Schule und Kindergarten/ Kindertagesstätte bzw. Mischgebiet mit Zentrenfunktion, wie sie im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (Vorentwurf) zu finden sind, sind daher nicht zielführend, auch die Darstellung Spielplatz in der Grünfläche, sowie die Grünfläche selbst (im Plangebiet) entfällt. Im näheren räumlichen Umfeld befinden sich weitere Spielplätze, wie bspw. am nördlich vom Plangebiet gelegenen Innenhafen.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzungsmischung und der angestrebten Nutzungsschwerpunkte im Änderungsgebiet wird der westliche und südliche, in Richtung Innenstadt orientierte Teil des Änderungsgebietes künftig als Urbanes Gebiet (MU), der östliche Bereich, an den sich nördlich im Wesentlichen Wohnnutzungen anschließen, als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf die Darstellung Zentrenfunktion entfällt. Diese basierte auf den Abgrenzungen des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010. Die vormalige Nutzung des Plangebietes als Schulzentrum wurde im Einzelhandelskonzept von 2010 als zentrenergänzende Funktion betrachtet. Diese

Nutzung wurde jedoch mittlerweile aufgegeben, sodass die Grundlage für die Einbeziehung der Fläche in den ZVB entfallen ist. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (2019) wurde der ZVB daher deutlich reduziert. Das vorliegende Plangebiet liegt demnach nun außerhalb des ZVB, so dass auch im Flächennutzungsplan die Darstellung Zentrenfunktion entfällt. Die Unterbringung von Einzelhandel ist nicht planerisches Ziel für das Mercatorviertel. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind mit der vorgenommenen Darstellung Urbanes Gebiet ausgeschlossen (im Gegensatz z. B. zu einem Kerngebiet), so dass diese Darstellung zielführend ist.

Die Darstellung Wohnbaufläche im östlichen Plangebiet schließt an die im Norden und Osten angrenzend im Bestand vorhandenen Wohnbauflächen an und folgt somit den städtebaulichen Zielsetzungen.

Die Darstellungen tragen insgesamt den in den Stadtentwicklungskonzepten formulierten Zielen insb. Stärkung der Duisburger Innenstadt als Wohnstandort sowie als lokalen Konzentrationspunkt für Dienstleistungen, Einzelhandel, Kultur und Freizeit Rechnung.

Der Vermerk Siedlungsschwerpunkt für den südlichen Bereich des Plangebietes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen und aufrechterhalten.

Da das gesamte Plangebiet ist ein eingetragenes Bodendenkmal (Nr. 53b vollflächig, Nr. 21b in sehr kleinem Umfang) ist, erfolgt die nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß Wasserhaushaltsgesetz liegt. Für den Fall des Versagens der Schutzeinrichtungen (bspw. Sperrtor Marientor) kann eine Betroffenheit des Plangebietes bei einem sehr extremen Hochwasser (300 bis 500-jähriges Ereignis) dennoch nicht ausgeschlossen werden.

6 Flächenbilanz

Entsprechend den Darstellungen in der Flächennutzungsplan-Änderung ergibt sich folgende Bilanz:

	m ² (rd)	% (rd)
Wohnbaufläche	15.000	54
Urbanes Gebiet	13.000	46
Geltungsbereich insgesamt	28.000	100

7 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses

7.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur FNP-Änderung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 06.09.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 14.08.2018 bis einschließlich 17.09.2018.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.06.2019 bis einschließlich 24.07.2019.

Der Aufstellungsbeschluss wurde parallel zum Offenlagebeschluss dem Rat der Stadt Duisburg zur Entscheidung vorgelegt. Mit diesem Verfahrensschritt wurde erreicht, dass der Bebauungsplan Nr. 1146 und die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5.64 parallel weiter geführt werden.

Landesplanerische Abstimmung

Die Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW ist mit Schreiben vom 07.01.2019 erfolgt. Landesplanerische Bedenken gegen die Flächennutzungsplan-Änderung wurden seitens des Regionalverbands Ruhr nicht vorgebracht.

Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 08.05.2019 gem. § 34 (5) LPIG Stellung zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung genommen und bestätigt, dass die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.64 -Altstadt-" nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstößt und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht:

- Amt 31 (ehem. Amt für Umwelt und Grün der Stadt Duisburg) hinsichtlich der adäquaten Berücksichtigung aller Umweltbelange sowie Hinweisen zu Altlasten, Bodenschutz, Baugrund, Bodenmanagementkonzept
- Amt 32 mit Hinweisen zu Kampfmitteln
- Amt 37 ohne Bedenken
- Amt 51 zum Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen
- Amt 61 mit Hinweisen zur Neuaufstellung des FNP und zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept / zentraler Versorgungsbereich
- Amt 62 mit Hinweisen zur Plangebietsabgrenzung, zu Baudenkmalern im Umfeld der Planung, zum Thema Bodendenkmal
- Bezirksregierung Arnsberg mit Hinweis auf das stillgelegte Bergwerkseigentum im Plangebiet
- Bezirksregierung Düsseldorf zu den Themen Denkmäler, Hochwasserschutzes (Sanierung Marientorschleuse) und Luftreinhalteplanung
- Deutscher Wetterdienst zum Thema Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung
- Geologischer Dienst NRW zur Erdbebengefährdung
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg zur Fußgängerquerung Oberstraße
- Unitymedia zum Interesse an einer Netzerweiterung
- Ampriion ohne Bedenken
- Duisburger Verkehrsgesellschaft ohne Bedenken
- E. ON SE mit Hinweisen zum stillgelegten Bergwerkseigentum
- Evonik ohne Bedenken
- GFW Duisburg die Wirtschaftsförderung ohne Bedenken
- Gelsenwasser ohne Bedenken
- Handwerkskammer Düsseldorf ohne Bedenken
- IHK Niederrheinische Industrie- und Handelskammer ohne Bedenken
- Open Grid Europe GmbH / Pledoc GmbH ohne Bedenken
- RAG Montan Immobilien ohne Bedenken
- Rhein-Main-Rohrleitungstransport ohne Bedenken
- RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft ohne Bedenken
- Unitymedia ohne Bedenken
- Vodafone / Vodafone ohne Bedenken
- Westnetz ohne Bedenken

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bürger äußerten sich zu den Themen Mercatorhaus, Sozialstruktur / Mietniveau / Vermarktung / Vermietung / Urbanes Gebiet.

Im Nachgang gingen Anregungen zu folgendem Thema ein

- Vorschläge zur Umbenennung einzelner Quartiere

Die vorgebrachten Einwände wurden geprüft und überwiegend bei der Planung berücksichtigt.

7.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht:

- Amt 37 (Feuerwehr) ohne Bedenken
- Amt 50 (Amt für Soziales) mit Anregungen zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau / Wohntypologien
- Amt 61 mit Hinweisen zur FNP-Darstellung
- Amt 62 mit Hinweisen zu Fluchtlinienplänen
- Amt 63 mit Hinweisen zum Thema Bau- und Bodendenkmäler
- Bezirksregierung mit Hinweisen zum Baudenkmal Nr. 139 „Postamt“ sowie zur Beteiligung der Unteren Denkmalbehörden und Unteren Naturschutzbehörden sowie zu Gewässerschutz / Hochwasserschutz (Marientorschleuse)
- Deutscher Wetterdienst mit Hinweisen zu Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege mit Bedenken und Hinweisen zum Bodendenkmal
- Wirtschaftsbetriebe (Abfallentsorgung) zur Abfallentsorgung (Erreichbarkeit mit Müllfahrzeugen / Unterflurcontainer)
- DFS Deutsche Flugsicherung ohne Bedenken
- E. ON SE mit Hinweisen zum stillgelegten Bergwerkseigentum
- Gelsenwasser ohne Bedenken
- Geologischer Dienst ohne Bedenken
- GFW Duisburg die Wirtschaftsförderung ohne Bedenken
- HWK – Handwerkskammer Düsseldorf ohne Bedenken
- IHK - Niederrheinische Industrie- und Handelskammer ohne Bedenken
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden von Nordrhein ohne Bedenken
- Nord-West Oelleitung ohne Bedenken
- PLEdoc ohne Bedenken
- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft ohne Bedenken
- Ruhrverband, Regionalbereich West ohne Bedenken
- STEAG ohne Bedenken
- Evonik ohne Bedenken
- Landesbetrieb Straßenbau NRW ohne Bedenken

7.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

7.6 Darstellung des Abwägungsprozesses

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die bestehende Brache zu revitalisieren und zu einem überwiegend zum innerstädtischen Wohnen zu nutzendem Viertel zu entwickeln. Gleichzeitig sollen im westlichen und südlichen Bereich neben dem Wohnen weitere Nutzungen ermöglicht werden, die zu einem belebten innerstädtischen Quartier auf historischen Spuren beitragen. Es soll dagegen explizit nicht ermöglicht werden, großflächigen Einzelhandel oder ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen zu etablieren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Realisierung dieser Zielsetzung galt es insbesondere folgende Belange zu beachten:

Der Umgang mit bereits vorge nutzten innerstädtischen Flächen (Brachflächenrevitalisierung), sowie die Themen Klimaschutz und -anpassung, sowie die Themen der Bodendenkmäler und die Hinweise auf den Hochwasserschutz.

Die hierfür notwendigen Festsetzungen sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsplanung sowie ergänzenden Vertragsgestaltungen.

Diese Begründung mit Umweltbericht gehört zur Flächennutzungsplan-Änderung
Nr 5.64 -Altstadt-

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 5 (5)
Baugesetzbuch wurde am 25.11.2019 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 24.04.2020

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be 'Trappmann'.

T r a p p m a n n