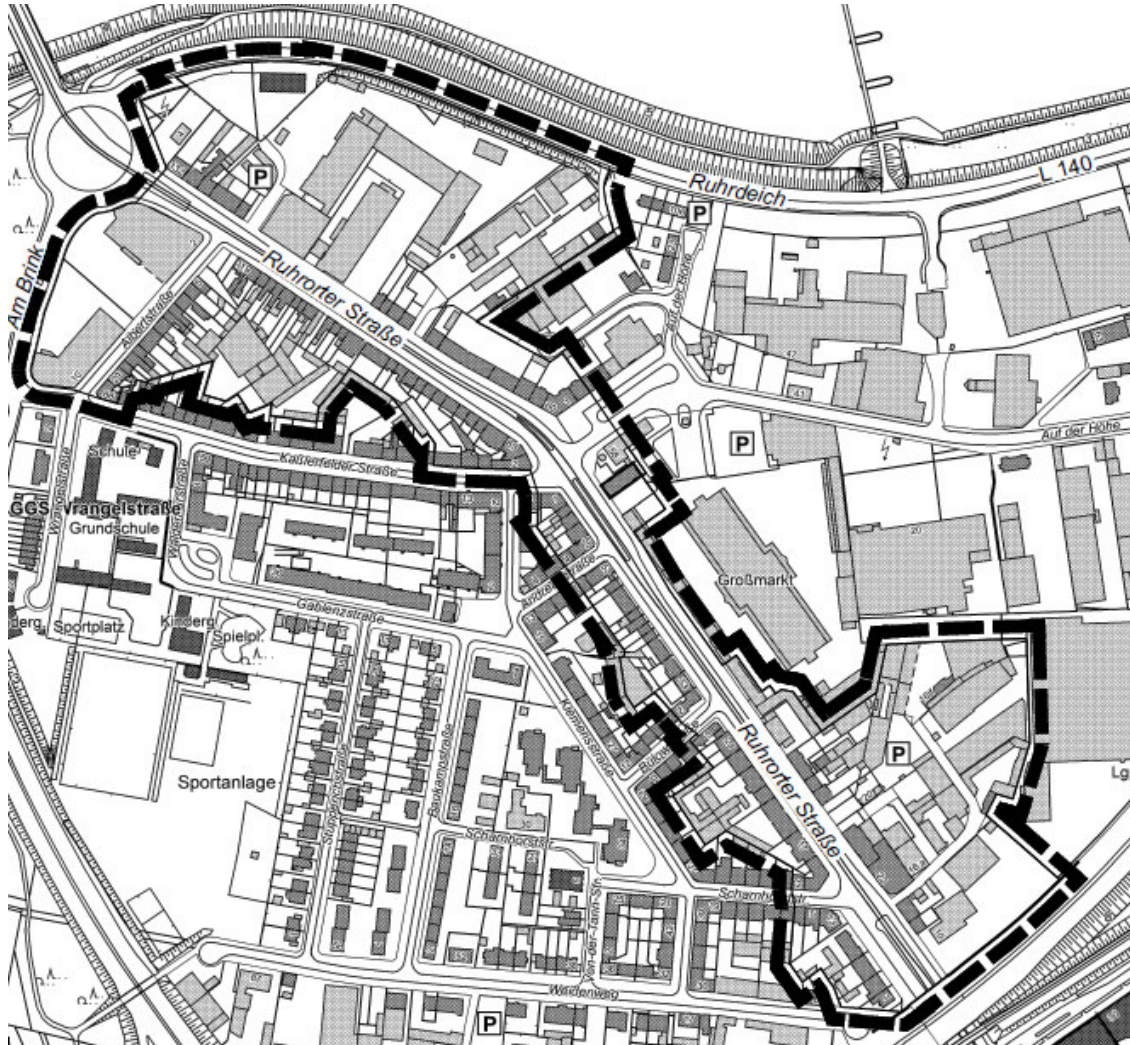


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1259- Kaßlerfeld- „Ruhroter Straße“  
für einen Bereich beidseits der Ruhroter Straße zwischen der A 40 und den  
Straßen "Am Brink/Ruhrdeich"



Stand: Satzungsbeschluss

Amt für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement

Bearbeitungsstand  
28.01.2022

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
1.1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	5
1.3	Art des Verfahrens	5
1.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
2	Situationsbeschreibung	6
2.1	Lage des Plangebietes	6
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	6
3	Vorgaben und Bindungen	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Fachplanungen und Konzepte	7
3.3.1	Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)	7
3.3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8
3.3.3	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	10
3.4	Gender Mainstreaming	10
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1	Geltungsbereich	11
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.3	Hinweise	15
5	Umweltbelange	16
5.1	Lärmimmissionen	17
5.2	Boden/Altablagerungen/Altlasten	17
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
5.4	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen	18
6	Bodenordnende Maßnahmen	18
7	Kosten	18
8	Gutachten	18
9	Darstellung des Bauleitplanverfahrens/Abwägungsprozesses	18
9.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	18
9.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	19
9.2.1	Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19
9.2.2	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	19
9.3	Anpassungen aufgrund der Beteiligungen	20

## ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG


Diese Begründung gehört zum  
**Bebauungsplan Nr. 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhorter Straße“**

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9  
(8) Baugesetzbuch wurde am 31.03.2022 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 20.06.2022  
Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



TRAPPMANN  
(Leitender städtischer Baudirektor)

# 1 Anlass der Planung

## 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches gab es vermehrt Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten. Diese wären nach der derzeitigen Situation planungsrechtlich genehmigungsfähig.

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft den kleinteiligen Einzelhandel sowie die ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Im Plangebiet ist durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung insbesondere der erdgeschossigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu befürchten. Gleiches gilt für Gewerbebetriebe, wie sie in den verschiedenen Bereichen des Geltungsbereiches vorzufinden sind.

Es besteht zudem die Gefahr, dass die Wohnlage entlang der Ruhrorter Straße und den weiter westlich anschließenden Wohnbereichen durch die negativen Auswirkungen geschwächt wird.

Eine Abwärtsspirale bei der Qualität der Wohn- und Gewerbenutzungen, ein sogenannter Trading-Down-Effekt, ist bereits in Gang gesetzt. Durch eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann diese Abwärtsspirale weiter verstärkt und damit die Funktionsfähigkeit des Plangebietes gefährdet werden. Insbesondere die vorhandenen Leerstände bieten eine Möglichkeit hierfür.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern. Daher sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Dieses Ziel wird durch das gesamtstädtische Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten geschützt, welches am 11.07.2011 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Daher ist zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus dient der aufzustellende Bebauungsplan der bauleitplanerischen Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das am 01.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossen wurde.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet zum Teil im Sonderstandort „Kaßlerfeld“. Das Plangebiet umfasst den östlichen Teilbereich der Ruhrorter Straße dieses Sonderstandortes. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der städtebaulichen Struktur und der vorhandenen Grundstücksgrößen für die Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe in einer relevanten Größenordnung. Für die Bereiche im Geltungsbereich dieses B-Planes liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Dementsprechend werden eingehende Einzelhandels-Anträge gemäß § 34 BauGB bewertet und sind in der Regel genehmigungsfähig. Eine weitere Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde potentiell den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit insbesondere des Hauptzentrums Duisburg Innenstadt beeinträchtigen. Diese Entwicklung steht der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und den Vorgaben der Landesplanung entgegen.

Wesentliches Ziel zur Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan ist daher der Erhalt und die Entwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des Hauptzentrums Innenstadt. Daher soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

gesteuert werden. Diese Zielsetzung wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gestützt.

Der Bebauungsplan Nr. 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB und § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 a BauGB und § 9 Abs. 2 b BauGB zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandel aufgestellt. Auf Grund der vollständig entwickelten städtebaulichen Struktur ist es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschosshöhe zu treffen. Beurteilungsmaßstab für diese Kriterien bleibt § 34 BauGB.

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

Für den betreffenden Bereich gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB.

Das Gebiet entspricht größtenteils keinem Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Westlich der Ruhrorter Straße sind vereinzelt Mischgebiete vorhanden. Für die betreffenden Bereiche gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Nach geltendem Planungsrecht wären Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Daher ist zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Innenstadt und um eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ erforderlich.

## **1.3 Art des Verfahrens**

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

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

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

Gem. § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a und Absatz 2b BauGB das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf Grund der vollständig entwickelten städtebaulichen Struktur ist es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschosshöhe zu treffen. Der Beurteilungsmaßstab bleibt über die geplanten Festsetzungen hinaus der § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan Nr. 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.

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

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

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

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

#### **1.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

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

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Beurteilungsmaßstab darüber hinaus bleibt der § 34 BauGB.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Ortsteil Kaßlerfeld und liegt straßenbegleitend beidseits der Ruhrorter Straße zwischen der A 40 im Süden und den Straßen "Am Brink/Ruhrdeich" im Norden.

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

Der Planbereich ist überwiegend durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel-Gastronomie-, und Dienstleistung im Erdgeschoss sowie fast ausschließlich Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. In Abschnitten wird auch im Erdgeschoss gewohnt. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind vereinzelt Vergnügungsstätten und verschiedene Gewerbebetriebe (u.a Kfz-Betriebe sowie Holz- und Reifenhandel) angesiedelt. Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Bereich „Am Brink/Ruhrorter Straße“, eine Einzelhandelsagglomeration mit nicht zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Zudem gibt es auf der westlichen Seite der Ruhrorter Straße vereinzelt Gewerbebetriebe in den Hinterhöfen.

Insbesondere der nordöstliche und südöstliche Planbereich ist, in den nicht unmittelbar an der Ruhrorter Straße liegenden Bereichen, überwiegend durch gewerbliche Nutzungen und Hallenstrukturen geprägt. Diese sind über die Ruhrorter Straße erschlossen. Vergleichbare bauliche Strukturen sind im Süden des Geltungsbereiches vorzufinden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist bereits eine Überformung der gewerblichen Strukturen zugunsten des Einzelhandels in Teilen erfolgt.

Das Gebiet wird durch die Ruhrorter Straße erschlossen und über diese an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. PKW-Parkplätze sind vereinzelt straßenbegleitend vorhanden. Der Zugang zum ÖPNV ist flächendeckend sichergestellt und erfolgt über die Straßenbahnhaltstellen „Albertstraße“, „Kaßlerfelder Straße“ und „Landesarchiv NRW“.

### **3 Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP '99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Bereich westlich der Ruhrorter Straße als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Innerhalb eines ASB sind im Rahmen der Bauleitplanung u.a. Wohnflächen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnaher Freiflächen zu entwickeln. Dagegen ist der Bereich östlich der Ruhrorter Straße im GEP '99 als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Regionalplanes.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg sind die östlichen Bereiche der Ruhrorter Straße als Gewerbegebiet dargestellt, während die Flächen entlang der Ruhrorter Straße als Mischfläche definiert sind. Im Entwurf des Flächennutzungsplans sind die Bereiche östlich der Ruhrorter Straße als Gewerbegebiet dargestellt, westlich als Bereich für Wohnen. Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird demzufolge gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

#### **3.3 Fachplanungen und Konzepte**

##### **3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem der räumlichen Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027. Mit den räumlichen Handlungsschwerpunkten werden Stadträume abgegrenzt, die auf Grund der zu erwartenden positiven Effekte für die zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt sowie der Teilräume vordringlich zu entwickeln sind.

Der Geltungsbereich östlich der Ruhrorter Straße ist in den Teilräumlichen Strategiekonzepten (DU2027) als „Siedlungsraum – Wirtschaft“ dargestellt. In

diesem Teilbereich ist die Entwicklung innovativer Stadträume mit neuen urbanen Qualitäten (Wohnen - Wirtschaft - Grün) vorgesehen. Dagegen ist der Bereich westlich der Ruhrorter Straße als „Siedlungsraum – Wohnen“ dargestellt. In diesem Teilbereich sind Aufwertungsbereiche definiert und Bereiche zur Stärkung des historischen Siedlungsbereichs deklariert. Die vorgesehene Zielsetzung des zu entwickelnden Bebauungsplans entspricht damit den Zielen des Teilräumlichen Strategiekonzeptes.

### **3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

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

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

Des Weiteren beinhaltet das 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 befindet sich im Stadtbezirk Mitte, nördlich zur Duisburger Innenstadt und liegt zum Teil im Sonderstandort „Kaßlerfeld“. Das Hauptzentrum „Innenstadt“ liegt etwa 1,5 km Luftlinie entfernt (ca. 7 min Fahrzeit MIV). Das Plangebiet umfasst u.a. den von der Ruhrorter Straße erschlossenen Teilbereich dieses Sonderstandortes. Im gesamten Sonderstandort Kaßlerfeld befinden sich bereits 23 Einzelhandelsbetriebe, davon vier Lebensmittelbetriebe. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 21.550 m<sup>2</sup>. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente mit baumarkt-/gartencenterspezifischen Sortimenten, es besteht jedoch auch ein großes Angebot im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente.

Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Bereich „Am Brink/Ruhrorter Straße“, eine Einzelhandelsagglomeration mit mehreren



Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Nach aktueller Bestandserhebung sind an diesem Standort folgende Einzelhandelsbetriebe angesiedelt: „Netto“ (Albertstraße 8, Flurstück 574) mit einer VK von 785 m<sup>2</sup>, „DM“ (Albertstraße 10, Flurstück 575) mit einer VK von 570 m<sup>2</sup>, „KIK“ (Alberstraße 4a, Flurstück 575) mit einer VK von 550 m<sup>2</sup>, „Bäckerei Brink“ (Albertstraße 4, Flurstück 575) mit einer VK von 32 m<sup>2</sup>, „Megazoo“(Albertstraße 6, Flurstück 575) mit einer VK von 2.150 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt ca. 4.087 m<sup>2</sup>. Demzufolge sichern die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe anteilig die Nahversorgung des Ortsteiles Kaßlerfeld. Es besteht keine Unterversorgung im Ortsteil Kaßlerfeld.

Darüber hinaus befinden sich östlich der Ruhorter Straße nach aktueller Bestandserhebung folgende Einzelhandelsbetriebe: „Bodo Albers“ (Ruhorter Str. 100b, Flurstück 446) mit einer VK von 1.020 m<sup>2</sup>, „Babymarkt“ (Ruhorter Str. 84b, Flurstück 446) mit einer VK von 900 m<sup>2</sup>, „Polo“ (Ruhorter Str. 22, Flurstück 303) mit einer VK von 720 m<sup>2</sup> und „Elektro Outlet“ (Kaßlerfelder Str. 1, Flurstück 181) mit einer VK von 65 m<sup>2</sup>. Demzufolge sind bereits zwei Einzelhandelsbetriebe großflächig. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente. Die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet beträgt ca. 2.890m<sup>2</sup>.

Für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Kaßlerfeld wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019 folgende Entwicklungsempfehlung gegeben: Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme) Regelungen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) erfolgen.

Gemäß den Ansiedlungsleitsätzen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte eine Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem oder zentrenrelevantem Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und ausnahmsweise zur Gewährleistung der Nahversorgung an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten erfolgen.

Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der Vorgaben des LEP NRW sind die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Dieser Zielsetzung muss vor dem Hintergrund der Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt besondere Bedeutung zukommen: Die Zahl der Betriebe in der Innenstadt ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Es sind Trading-Down-Tendenzen im Hauptzentrum Innenstadt eindeutig erkennbar. Umso wichtiger ist es, diesen zentralen Versorgungsbereich zu schützen und Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben auch weiterhin in diesem Bereich zu konzentrieren. Durch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches würde das Hauptzentrum Innenstadt zukünftig weiterhin geschädigt werden.

Darüber hinaus wäre eine weitere Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment nicht mit der Zielsetzung des LEP NRW vereinbar. Entsprechend Ziel 6.5-2 haben die Gemeinden sicherzustellen, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Die Ziele der Landesplanung sind im Rahmen der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung nicht überwindbar.

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

### **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.

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

Im Bezirk Mitte sollen unter anderem in den Bereichen zwischen der Friedrich-Wilhelm-Straße und der Königstraße, die nicht als Hauptlauflage zwischen den zentralen Einrichtungen des Einzelhandels dienen, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten entlang der Münzstraße sowie für die Bereiche des unteren Sonnenwalls, der Kasinostraße und der Beekstraße ausnahmsweise zulässig. Entlang der Vulkanstraße ist entsprechend der bestehenden Nutzungsstrukturen eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen.

Dementsprechend sind ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten im Stadtbezirk Mitte vorhanden. In allen anderen Bereichen sollen Vergnügungsstätten angesiedelt bzw. ausgeschlossen werden. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches sind bereits einzelne Vergnügungsstätten angesiedelt und wird auch zur weiteren Ansiedlung angefragt.

Zum Schutz der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung und um eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern sollen Vergnügungsstätten im Planbereich ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen entsprechen den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

### **3.4 Gender Mainstreaming**

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von weiblichen, männlichen und diversen Menschen hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für alle Menschen gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven eröffnet. Chancengleichheit in der Stadtentwicklung- und Städtebaupolitik bedeutet, dass Räume gleichberechtigt durch Menschen jeden Alters und jeglicher geschlechtlichen Orientierung genutzt werden können. Aufgabe der Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere

Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Dabei muss nach dem jeweiligen Planungskontext differenziert gehandelt werden.

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

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

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

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich beidseits der Ruhrorter Straße zwischen der A 40 und den Straßen "Am Brink/Ruhrdeich". Dieser Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ umfasst Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, für die jedoch ein Steuerungsbedarf im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorliegt. Die im Geltungsbereich umfassten Bereiche sind zurzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1259 - Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 14,8 ha.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ werden gemäß § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

#### **1. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich beidseits der Ruhrorter Straße zwischen der A 40 und den Straßen "Am Brink/Ruhrdeich". Der Planbereich ist überwiegend durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel- Gastronomie-, und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie fast ausschließlich Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. In Abschnitten wird auch im Erdgeschoss gewohnt. Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten sieht für den gesamten Geltungsbereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Im Plangebiet ist durch eine

Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung insbesondere der erdgeschossigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu befürchten. Gleiches gilt für Gewerbebetriebe, wie sie im östlichen Bereich des Geltungsbereiches vorzufinden sind. Aufgrund eines geringen Investitionsbedarfes im Vergleich zu gewerblich produzierenden Betrieben, können Vergnügungsstätten höhere Miet-/Bodenpreise bezahlen. Hierdurch kann es zu einer Verdrängung der flächenintensiven handwerklichen und produzierenden Betriebe kommen und die Funktionsfähigkeit des Standortes als Gewerbegebiet gefährdet werden.

Es besteht zudem die Gefahr, dass die Wohnlage entlang der Ruhrorter Straße und den weiter westlich anschließenden Wohnbereichen durch die negativen Auswirkungen geschwächt wird. Durch ihre langen Öffnungszeiten und eine hohe Kundenfrequenz in den Abend- und Nachtstunden sind Vergnügungsstätten in besonderem Maß geeignet die Wohnnutzung zu stören. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie durch sonstige von den Besuchern verursachten Geräuschen kommt es zu Lärm in den Ruhezeiten der Wohnbevölkerung.

Eine Abwärtsspirale bei der Qualität der Wohn- und Gewerbenutzungen, ein sogenannter Trading-Down-Effekt, ist bereits in Gang gesetzt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann diese Abwärtsspirale weiter verstärkt und damit die Funktionsfähigkeit des Plangebietes gefährdet werden. Städtebauliches Ziel ist es eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie eine negative Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern. Eine Verdrängung der städtebaulich-gewünschten Wohn- und Gewerbenutzungen durch Vergnügungsstätten ist somit zu verhindern und begründet die Erforderlichkeit zur Steuerung. Aufgrund dessen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden

Für die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten gilt passiver Bestandsschutz.

**2. In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Duisburg am 01.07.2019 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste nicht zulässig.**

Dieser Bereich umfasst den östlichen Bereich entlang der Ruhrorter Straße. Der Planbereich ist überwiegend durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen geprägt. Zudem besteht durch den hohen Anteil gewerblich genutzter Grundstücke ein großes Flächen- und Umnutzungspotential für die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben. In diesem Teil des Geltungsbereiches sind die folgenden, zum Teil großflächigen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.020 m<sup>2</sup> mit den Kernsortimenten „Geschenkartikel“, „Bekleidung“ und „Haushaltswaren/Bestecke“
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> mit den Kernsortimenten „Kinderwagen, Kindersitze“, „Möbel“ und „Kinderbekleidung“
- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 720 m<sup>2</sup> mit dem Kernsortiment „Motorradbekleidung und Zubehör“

Das am 01.07.2019 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht vor, dass Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Die hier genannten

Einzelhandelbetriebe wurden vor der Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der damit verbundenen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches genehmigt und errichtet.

Für den Ortsteil Kaßlerfeld besteht kein Bedarf zur Neuansiedlung oder Erweiterung weiterer Einzelhandelbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten. Vielmehr ist es anzustreben, zum Schutz und zur Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt dort ein vielfältiges Angebot zu entwickeln und zu sichern. Durch die Ansiedlung oder Erweiterung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches wird der Erhalt und die Weiterentwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des Hauptzentrums Innenstadt, beeinträchtigt.

Zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt wird daher festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind. Für die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe gilt passiver Bestandsschutz.

Nicht beabsichtigt ist mit dieser Planung, die ausgeübte und genehmigte Einzelhandelsnutzung in ihrem wirtschaftlichen Fortbestand (enteignungsgleich) zu gefährden. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe können möglich sein, soweit hierdurch nicht zu befürchten ist, dass sich schädliche Auswirkungen der Einzelhandelbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere die Innenstadt verstärken oder ein völlig neuer Einzelhandelsbetrieb mit einem zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortiment entsteht. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente oder eine Änderung innerhalb dieser Sortimentsgruppen ist dabei ausgeschlossen. Eine Änderung von zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht zentrenrelevante Sortimente ist hiervon ausgenommen. Zudem ist sicherzustellen, dass durch diese Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, dem Schutz zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Ausübung eines Annexhandels mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten würde die negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt weiter verstärken und ist daher nicht vorgesehen. Dies würde der Zielsetzung des beschlossenen EHVK und den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen.

**3. In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Duisburg am 01.07.2019 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste nicht zulässig.**

Dieser Bereich umfasst eine Teilfläche nord-westlich der Ruhrorter Straße. In diesem Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration mit mehreren Einzelhandelbetrieben mit nicht zentrenrelevanten, zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Schwerpunkt liegt auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die derzeitige Verkaufsfläche beträgt insgesamt ca. 4.087 m<sup>2</sup> (s. Kap. 3.3.2).

Das am 01.07.2019 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht vor, dass Einzelhandelbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorrangig in den zentralen

Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Die hier genannten Einzelhandelbetriebe wurden vor der Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der damit verbundenen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches genehmigt und errichtet.

Für den Ortsteil Kaßlerfeld besteht kein Bedarf zur Neuansiedlung oder Erweiterung weiterer Einzelhandelbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten. Vielmehr ist es anzustreben, zum Schutz und zur Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt dort ein vielfältiges Angebot zu entwickeln und zu sichern. Durch die Ansiedlung oder Erweiterung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches wird der Erhalt und die Weiterentwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des Hauptzentrums Innenstadt beeinträchtigt.

Die Einzelhandelsentwicklung ist in diesem Teilbereich des Geltungsbereiches abgeschlossen. Die hier vorhandene Einzelhandelsagglomeration hat einen Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und übernimmt damit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Kaßlerfeld. Die jeweiligen Einzelhandelbetriebe sind stabil und marktgängig aufgestellt. Dennoch bietet die Einzelhandelsagglomeration ein Umstrukturierungspotential insbesondere für die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Innenstadt wird daher festgesetzt, dass in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind. Für die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt passiver Bestandsschutz.

Nicht beabsichtigt ist mit dieser Planung, die ausgeübte und genehmigte Einzelhandelsnutzung in ihrem wirtschaftlichen Fortbestand (enteignungsgleich) zu gefährden. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe können möglich sein, soweit hierdurch nicht zu befürchten ist, dass sich schädliche Auswirkungen der Einzelhandelbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere die Innenstadt verstärken oder ein völlig neuer Einzelhandelsbetrieb mit einem zentrenrelevanten Sortiment entsteht. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente ist dabei ausgeschlossen. Eine Änderung von zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht zentrenrelevante Sortimente ist hiervon ausgenommen. Zudem ist sicherzustellen, dass durch diese Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, dem Schutz zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.

Dagegen werden für den süd-westlichen Bereich entlang der Ruhrorter Straße keine Einzelhandelsfestsetzungen getroffen. Die kleinteilige städtebauliche Struktur hat sich hier soweit verfestigt, sodass in diesem Bereich nicht davon auszugehen ist, dass sich hier Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können, die sich schädlich auf die zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere auf das Hauptzentrum Duisburg-Innenstadt, auswirken könnten. Für diesen Bereich besteht vorrangig, entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes, ein Planerfordernis zur Steuerung der Vergnügungsstätten nach § 9 2b BauGB.

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

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

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

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

#### **4.3 Hinweise**

##### **Hinweise zum Verfahren**

Dieser Bebauungsplan mit Festsetzungen nach den §§ 9 Abs. 2a und 2 b BauGB bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

##### **Hinweis zu Plänen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ werden folgende Fluchtlinien - und Durchführungspläne überdeckt:

- Fluchtlinienplan Nr. 1 förmlich festgestellt seit 19.07.1901
- Fluchtlinienplan Nr. 2 förmlich festgestellt seit 20.09.1912
- Fluchtlinienplan Nr. 5 förmlich festgestellt seit 16.09.1927
- Fluchtlinienplan Nr. 9 förmlich festgestellt seit 18.06.1917
- Fluchtlinienplan Nr.11 förmlich festgestellt seit 30.01.1951
- Fluchtlinienplan Nr.15 förmlich festgestellt seit 07.05.1925
- Fluchtlinienplan Nr.170 förmlich festgestellt seit 07.05.1925
- Fluchtlinienplan Nr. K5 förmlich festgestellt vor 1890
- Fluchtlinienplan Nr. K6 förmlich festgestellt vor 1890
- Fluchtlinienplan Nr. K10 förmlich festgestellt vor 1890
- Fluchtlinienplan Nr. K11 förmlich festgestellt vor 1890
- Fluchtlinienplan Nr. K13 förmlich festgestellt vor 1890, seit 09.08.1894 und 24.05.1899
- Durchführungsplan Nr. 114 förmlich festgestellt seit 14.05.1956 (unwirksam)
- Durchführungsplan Nr. 285 förmlich festgestellt seit 12.05.1958 (unwirksam)
- Durchführungsplan Nr. 285 2.Ä. förmlich festgestellt seit 21.09.1959 (unwirksam)
- Durchführungsplan Nr. 334 förmlich festgestellt seit 15.12.1958 (unwirksam)

Hinweis: Bei unwirksamen Durchführungsplänen müssen die vorher festgelegten Fluchtlinienpläne beachtet werden.

Die Fluchtlinienpläne bleiben erhalten und stehen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ nicht entgegen.

### **Hinweis zum Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d. h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist je nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden (Durchführung weiterer Untersuchungen), um falls erforderlich ein Sanierungskonzept vorzulegen.

## **5 Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandel. Ansonsten wird die zurzeit bestehende planungsrechtliche Situation nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Hiermit liegt die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB
- sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichts nach § 2a BauGB



bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten enthält, wird keine Verschlechterung bei den Umweltbelangen hervorgerufen.

### **5.1 Lärmimmissionen**

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

### **5.2 Boden/Altablagerungen/Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen und Altstandorte). Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d.h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde, ist je nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung, ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden (Durchführung weiterer Untersuchungen), um falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen.

Da Dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB und § 9 Abs. 2 b BauGB zur Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält, Nutzungen nicht festgeschrieben werden und der Zulässigkeitsmaßstab insgesamt nicht wesentlich verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Planverfahrens im Hinblick auf die Altlastensituation keine Untersuchungs- oder Regelungsnotwendigkeit. Ein entsprechender Hinweis wird jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für Duisburg liegt eine Bodenbelastungskarte vor, hierzu wurden stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurde ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept erstellt und für Duisburg gebietsbezogene Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die entsprechenden Bereiche, in denen solche Maßnahmen erforderlich sind, wurden als Belastungsgebiete eingegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Belastungsgebiet, in dem erhöhte Cadmiumgehalte vorliegen, die im Zusammenhang mit dem Anbau von Nahrungspflanzen relevant sind. Der Anbau von Nahrungspflanzen sollte in diesem Gebiet daher auf 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück eingeschränkt werden; weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ferner sollten die allgemeinen Handlungsempfehlungen aus dem „Informationsblatt für Gartennutzung in Duisburg“ aus Gründen der Vorsorge beachtet werden.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Ausweisung eines Bodenschutzgebietes nach § 12 Landesbodenschutzgesetz NRW angestrebt, in dem diese Schutz- und Beschränkungsmaßnahme rechtsverbindlich geregelt wird.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

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

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

### **5.4 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen**

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

## **6 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7 Kosten**

Es sind keine Kosten entstanden. Mit Rückeinnahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

## **8 Gutachten**

Für das Bauleitplanverfahren wurden bislang keine Gutachten erstellt oder in Auftrag gegeben.

## **9 Darstellung des Bauleitplanverfahrens/Abwägungsprozesses**

### **9.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Für den Bebauungsplan Nr. 1259 -Kaßlerfeld- „Ruhrorter Straße“ hat der Rat der Stadt am 06.05.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

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

Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Duisburg Nr. 19 vom 14.06.2019, S. 179, veröffentlicht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Planungssicherstellungsgesetz wurde vom Rat der Stadt in der Sitzung am 27.09.2021 beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.10.2021 bekannt

gemacht und in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich zum 23.12.2021 durchgeführt.

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

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

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

## **9.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen**

Gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wurde für dieses Verfahren von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **9.2.1 Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wurden keine Äußerungen vorgebracht.

### **9.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

a) Folgende Behörden und sonstige Träger haben eine Stellungnahme vorgebracht oder Hinweise gegeben:

- Die Untere Bodenschutzbehörde (31-11) zu Bodenbelastungen/ Altlastensituation
- Das Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster, Katasterauskunft (62-42) zu Fluchtlinienpläne
- Bezirksregierung, Dezernat 35, Belange der Denkmalangelegenheiten
- zur Beteiligung anderer Ämter
- Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer zum passiven Bestandsschutz der bestehenden Einzelhandelsbetriebe
- Die Feuerwehr (37) zu brandschutztechnischen Anforderungen
- Die Handwerkskammer Düsseldorf zum Thema Annexhandel

b) Folgende Behörden und sonstige Träger haben keine Stellungnahme vorgebracht, keine Hinweise gegeben oder keine Betroffenheit erklärt:

- Verkehrlicher Immissionsschutz (61-23)
- DBI (Duisburg Business & Innovation)
- Strategische Mobilitätsplanung, Geodatenbearbeitung und -visualisierung (61-13), Email vom 20.12.2021
- Bezirksregierung, Dezernat 25, Belange des Verkehrs
- Bezirksregierung, Dezernat 26, Belange des Luftverkehrs
- Bezirksregierung, Dezernat 33, Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung

- Bezirksregierung, Dezernat 51, Belange des Landschafts- und Naturschutzes
- Bezirksregierung, Dezernat 52, Belange der Abfallwirtschaft
- Bezirksregierung, Dezernat 53.1LRP, Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung
- Bezirksregierung, Dezernat 53.3 Umweltüberwachung
- Bezirksregierung, Dezernat 54, Belange des Gewässerschutzes
- Städtebau Mitte und Süd (61-23)
- Untere Wasserbehörde und Abfallwirtschaftsbehörde (63-11)
- Untere Immissionsschutzbehörde (63-13)
- Untere Naturschutzbehörde (31-22)
- Grün- und Freiraumentwicklung, Kleingartenwesen
- Umweltinformation und –planung i.V. untere Gesundheitsbehörde (31-11)
- Ordnungsamt (32-42)
- Stabstelle Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz (37-KuB)
- Investsupport (VII-02)
- Strategische Stadtentwicklung (V-02)
- Stadtentwicklung (61-1)
- Stadt- und Regionalentwicklung, Flächenmonitoring (61-11)
- Stadterneuerung und Flächenentwicklung (61-12)
- Bezirksverwaltung Mitte (90-95)
- Polizeipräsidentin der Stadt Duisburg, Kriminalprävention
- Regionalverband Ruhrgebiet Referat 15 "Landesplanerische Abstimmung"
- LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland
- LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
- Handelsverband NRW Niederrhein e.V.
- Kreishandwerkerschaft Duisburg

### **9.3 Anpassungen aufgrund der Beteiligungen**

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

Nach Auswertung der im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurden der Bebauungsplan und die Begründung wie folgt ergänzt:

- Hinweise zur Altlastensituation wurden in der Urkunde und in der Begründung ergänzt.
- Hinweise zu den förmlich festgestellten Fluchtlinienplänen wurden in der Urkunde und in der Begründung ergänzt.