

Bebauungsplan Nr. 1239  
-Rahm- „Rahmerbuschfeld“

# BEGRÜNDUNG (TEIL A)

Stand: 16.04.2024  
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

**Investor**

WILMA Wohnen West Projekte GmbH  
Pempelfurtstraße 1  
40880 Ratingen

**Planverfasser**

rheinuhr.stadtplaner  
Sibyllastraße 9  
45136 Essen

**Stadt Duisburg**

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



# ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG

Diese Begründung gehört zum

**Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“**

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 10.06.2024 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 12.06.2024

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



TRAPPMANN

(Leitender städtischer Baudirektor)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>8</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	8
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	9
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	10
1.3.1	Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.....	10
1.3.2	Auswirkungen auf die Belange der Stadtentwicklung / Prüfung von Standortalternativen.....	11
1.3.3	Auswirkungen auf die Belange der Nahversorgung .....	14
1.3.4	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs .....	17
1.3.5	Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft und Umweltschutz.....	18
<b>2</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>20</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	20
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	21
2.2.1	Städtebauliche Struktur .....	21
2.2.2	Technische und soziale Infrastruktur .....	21
2.2.3	Grün- und Freiraumsituation .....	22
<b>3</b>	<b>Vorgaben und Bindungen .....</b>	<b>22</b>
3.1	Landesentwicklungsplan .....	22
3.2	Regionalplan .....	22
3.3	Flächennutzungsplan .....	23
3.4	Bebauungsplan .....	23
3.5	Fachplanungen und Konzepte.....	24
3.5.1	Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027) .....	24
3.5.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	24
3.5.3	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	25
3.5.4	Grünflächenkonzepte (Biotopverbundsystem, Landschaftsplan, GFK, Alleenkataster) .....	25
3.5.5	Luftreinhalteplan / Klimaanalyse .....	26
3.5.6	Sanierungsplan.....	27
3.5.7	Handlungskonzept WohnVision Duisburg.....	27
3.5.8	Schulentwicklungskonzept / Kindergartenbedarfsplan .....	27
3.6	Vorgaben und Bindungen .....	28
3.6.1	Altlasten .....	28
3.6.2	Bergbau .....	28
3.6.3	Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz.....	28
3.6.4	Artenschutz.....	28
3.6.5	Überschwemmungsgebiet / Hochwasser .....	29
3.6.6	Starkregen.....	29
3.6.7	Störfallbetriebe.....	30

3.6.8	Kampfmittel .....	30
3.6.9	Boden .....	30
3.6.10	Trinkwasserschutz .....	31
3.6.11	Wasserrecht .....	31
3.6.12	Leitungstrassen.....	31
3.6.13	Stadtklima .....	32
3.6.14	Fluchtlinienpläne .....	33
3.7	Gender Mainstreaming .....	33
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>35</b>
4.1	Wohngebiet.....	36
4.1.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	36
4.1.2	Erschließung, Infrastruktur.....	36
4.1.3	Grün- und Freiraumkonzept .....	37
4.1.4	Ver- und Entsorgung .....	38
4.2	Nahversorger.....	39
4.2.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen .....	39
4.2.2	Erschließung, Infrastruktur.....	39
4.2.3	Grün- und Freiraumkonzept .....	40
4.2.4	Ver- und Entsorgung .....	41
4.3	Denkmalschutz.....	41
4.4	Immissionsschutz / Trennungsgrundsatz.....	42
4.4.1	Lärm.....	42
4.4.2	Gerüche .....	44
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>45</b>
5.1	Geltungsbereich .....	45
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	45
5.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	45
5.2.2	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten .....	47
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung .....	48
5.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	51
5.2.5	Verkehrsflächen.....	52
5.2.6	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	54
5.2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft...54	
5.2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	54
5.2.9	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen.....	54
5.2.10	Grünflächen .....	56
5.2.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	56
5.2.12	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	57

5.2.13	Höhenlage.....	60
5.2.14	Festsetzung nach Landeswassergesetz.....	61
5.3	Örtliche Bauvorschriften .....	61
5.3.1	Dachformen .....	61
5.3.2	Abfallbehälter.....	61
5.3.3	Fahrradabstellplätze.....	62
5.3.4	Einfriedungen.....	62
5.3.5	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Solarenergie und Luftwärmepumpen).....	63
5.3.6	Technische Aufbauten .....	63
5.3.7	Werbeanlagen.....	63
5.3.8	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke .....	63
5.4	Hinweise .....	64
5.4.1	Leitungstrassen.....	64
5.4.2	CO-Kohlenmonoxid-Fernleitung .....	64
5.4.3	Versorgungsleitungen .....	64
5.4.4	Luftreinhalteplan .....	64
5.4.5	Kampfmittelfunde .....	64
5.4.6	Erdbebenzone .....	65
5.4.7	Bergbau .....	65
5.4.8	Bodendenkmäler .....	65
5.4.9	Rückstauenebene .....	65
5.4.10	Artenschutz.....	65
5.4.11	Betriebsgeräusche/Hinweise zum Lärmschutz .....	66
5.4.12	Grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen .....	67
5.4.13	Bodenschutz.....	67
5.5	Kennzeichnung von Flächen.....	67
5.6	Nachrichtliche Übernahmen .....	67
5.6.1	Wasserschutzzone IIIb (textlich) .....	67
5.6.2	Arbeitsstreifen von Leitungen (zeichnerisch) .....	68
<b>6</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>68</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>68</b>
<b>8</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>68</b>
<b>9</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>68</b>
<b>10</b>	<b>Darstellung des Bauleitplanverfahrens .....</b>	<b>69</b>
10.1	Verfahrensablauf.....	69
10.2	Ergebnisse der Beteiligungen.....	71
10.2.1	Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	71

10.2.2	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich Scoping.....	72
10.2.3	Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	75
10.2.4	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	77
10.2.5	Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB.....	82
10.2.6	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB.....	84
10.2.7	Ergebnis des Abwägungsprozesses.....	87
<b>11</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>90</b>
11.1	Sortimentsliste der Stadt Duisburg.....	90

## Teil A

### 1 Anlass der Planung

#### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Im September 2015 wurden die Teilräumlichen Strategiekonzepte (TSK) im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg verabschiedet, mit dem Ziel, neue Wohnbauflächen für eine nachhaltige Einwohnerförderung auszuweisen. Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen FNP (Stand 2023) sieht daher die Darstellung von Wohnbauflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Für den Bereich Wohnen stellen die TSK das Plangebiet als neue Wohnbaufläche zur Entwicklung von Wohnbebauung im Einfamilienhaussegment dar. Im Sinne der TSK soll ein qualitätsorientiertes und vielfältiges Wohnungsangebot zur Abmilderung der Einwohnerverluste, zur Einwohnerbindung und -gewinnung, insbesondere einkommensstarker Haushalte und junger Familien, erhalten und entwickelt werden.

Maßgeblich für die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Duisburg ist die Bedarfsermittlung des Regionalverband Ruhr (RVR). Anhand dieser Bedarfsermittlung wird aufgezeigt, in welchem Umfang Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu entwickeln sind, um den rechnerischen Bedarf bis einschließlich 2034 zu decken. Im Ergebnis wird für Duisburg ein zusätzlicher Bruttobedarf in Höhe von gerundet 196 Hektar ermittelt.

Die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung kann vor dem Hintergrund des oben aufgeführten gesamtstädtischen Wohnflächenbedarfs nicht ausschließlich auf Bruchflächen bzw. im Siedlungsbestand im Sinne der Innenentwicklung gestaltet werden. Um ausreichend auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu reagieren, sind gemäß den TSK und im aktuell laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung auch Siedlungsarrondierungen auf bislang nicht baulich vorgeprägten Flächen (Freiraum-Flächen) vorgesehen. Dazu zählt auch das Plangebiet. Bei baulich nicht vorgeprägten Flächen wurde im diesen Verfahren vorgelagerten Prozess der Stadtentwicklungsstrategie insbesondere geprüft, inwiefern soziale Infrastruktur, Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung vorhanden sind.

Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt Duisburg, die wohnortnahe Versorgung in den Ortsteilen zu sichern und weiter zu entwickeln. Da Letztere im Ortsteil Rahm durch die absehbare Schließung des Edeka-Marktes „Am Rahmer Bach“ in Folge fehlender Erweiterungsmöglichkeiten gefährdet ist, ist es notwendig einen Ersatzstandort für einen Nahversorger zu finden, der diese Standortvoraussetzung besser erfüllt. Zu diesem Zweck wurden seitens der Verwaltung sechs Alternativstandorte, welche aufgrund ihrer Größe und Erreichbarkeit den Anforderungen vom Grundsatz entsprechen in Rahm-West und Alt-Rahm geprüft.

Nach der erfolgten Alternativenprüfung bietet sich die Fläche in Alt-Rahm östlich der Angermunder Straße in Höhe der Bushaltestelle "Kloster" als Einzelhandelsstandort an, da mit ihrer Lage an der Angermunder Straße und der BAB 524 eine gute Anbindung für Anlieferungsverkehr und den motorisierten Individualverkehr vorliegt. Gleichzeitig ist die Fläche gut fußläufig als auch über die angrenzende Bushaltestelle mit dem ÖPNV zu erreichen. Sie schließt zudem an den bestehenden Siedlungsbereich Alt-Rahm an. Die übrigen Flächen haben sich insbesondere aufgrund der tatsächlich verfügbaren Fläche (Größe und Zuschnitt) sowie der verkehrlichen Anbindung als nicht realisierungsfähig oder als weniger geeignet erwiesen. Ergänzend wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine gutachterliche Bewertung von alternativen Standorten für einen Lebensmittelvollsortimenter in Duisburg-Rahm durch ein Fachbüro durchgeführt, die zu demselben Ergebnis kommt. Detailliertere Erläuterungen sind dem Kap. 1.3.2 zu entnehmen.

Vor diesem Hintergrund ist im größeren, nördlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den vorhandenen Wohnsiedlungsbestand, eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit einem ergänzenden geringfügigen Anteil an Geschosswohnungsbau geplant. Im Süden ist an der Angermunder Straße die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> (VK) vorgesehen. Ein zusätzlicher Gastronomiebereich eines Bäckers von 75 m<sup>2</sup> ergänzt das Angebot.

Aufgrund der vorhandenen dörflich geprägten städtebaulichen Strukturen bestehen innerhalb des Siedlungsraums Rahm für größere zusammenhängende Bauflächen keine Innenentwicklungspotenziale. Daher ist die Einbeziehung landwirtschaftlicher Flächen zur Arrondierung des Siedlungsraumes erforderlich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich betrifft den Landschaftsschutz, da im Duisburger Süden die Außenbereichsflächen im Wesentlichen als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind.

Mit der Planung geht eine Veränderung der städtebaulichen Gestalt einher. Es findet eine Siedlungsergänzung an einem heute als Stadtrandlage zu charakterisierenden Standort statt, mit dem ein Eingriff in sensible Landschaftsräume verbunden ist. Die Grenze des heutigen Siedlungsrandes verschiebt sich in östliche Richtung. Die Arrondierung des Siedlungsraumes ist aus Sicht der Stadtentwicklung aufgrund der im direkten Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung sowie Ver- und Entsorgungsstrukturen, der Nähe zu verschiedenen städtischen und privaten Infrastruktureinrichtungen in Rahm, der Nähe zu einem Haltepunkt des überörtlichen schienengebundenen ÖPNV (S-Bahn) sowie einer Anbindung an das überörtliche Straßennetz und zur Stärkung der Nahversorgung sinnvoll.

Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“ durch entsprechende Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der o.a. städtebaulichen Zielvorstellungen zu schaffen.

Die gezielte Entwicklung einer Wohnbebauung und eines Lebensmittelmarktes entspricht den grundsätzlichen Zielen der Stadtentwicklung, im Rahmen der Entwicklung dieser südlichen Ortsrandlage mit ihrer Lagegunst und den vorhandenen Standortqualitäten, bedarfsgerechte Wohnraumangebote zu schaffen und die bestehenden sozialen wie auch Versorgungsinfrastrukturen zu sichern und zu stärken.

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

Das am südlichen Ortsrand von Duisburg liegende Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus Wiesen-/Weideflächen sowie Acker- und Grünflächen mit Baumbestand. Planungsrechtlich ist das Plangebiet überwiegend gem. § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen und die vorgesehene städtebauliche Entwicklung daher nicht zulässig.

Zur Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohn- und Einzelhandelsnutzung im Plangebiet, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In der Sitzung am 03.07.2017 beschloss der Rat der Stadt Duisburg anlässlich eines Antrages aus der Politik die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“ für diesen Bereich mit dem Ziel, durch entsprechende Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aufgelockerte Wohnbebauung und die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Nahversorger) zu schaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und für Wald dargestellt. Darüber hinaus liegt ein Teil des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Entwicklungszielen des wirksamen FNP. Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, wird das FNP-Änderungsverfahren mit der Nr. 7.45 -Süd- parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren und damit im Vorgriff auf das begonnene Verfahren zur Neuaufstellung des FNPs durchgeführt, der bislang nur als Entwurf zum Stand der Offenlage 2023 vorliegt. Entsprechend der aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen und Bedarfsanalysen ist mit der Neuaufstellung des FNPs für diesen Bereich die Darstellung von Wohnbauflächen und einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

Ein südwestlicher Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1239 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 419 und ist hier als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Der Bebauungsplan ist jedoch nach ständiger Rechtsprechung des OVG Münster als "nicht anwendbar" anzusehen. Teilflächen am westlichen Randbereich liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 783 „Rahm“ und sind als Fläche für die Landwirtschaft und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bauliche Entwicklungen im Plangebiet sind auf der Grundlage des gültigen Planungsrechts nicht möglich.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes können die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung und des Nahversorgers auf die Umgebung geprüft, berücksichtigt und abgewogen werden. Die Lage der

Baukörper und deren Verdichtung können gesteuert und u.a. entsprechend notwendige Erschließungsflächen sowie insbesondere Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen der baulichen Entwicklung festgesetzt werden. Des Weiteren zielt die Aufstellung des Bebauungsplanes auch darauf ab, durch die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze sowie durch die verbindliche Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente dauerhaft sicherzustellen, dass Ansiedlungen von Fachmärkten mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung, Schuhe) ausgeschlossen sind und schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

Aufgrund der besonderen Lage am Übergang zur freien Landschaft soll die Siedlungsabrundung behutsam erfolgen und über detaillierte Festsetzungen der Erhalt von Gehölzstrukturen mit ergänzenden Pflanzmaßnahmen, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sowie die Schaffung von Grünflächen und Maßnahmen der Kompensation gesichert werden.

Der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Flächennutzungsplanänderung werden im Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

### 1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden und im Zuge dessen eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten, wird vorliegend die Entwicklung eines Wohnstandortes östlich der Angermunder Straße am südlichen Siedlungsrand von Duisburg mit einem die Siedlungsrandlage ergänzenden Lebensmittelmarkt geplant.

#### 1.3.1 Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

Die geplante Arrondierung des Siedlungsrandes setzt die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte in Rahm fort und es erfolgt zwangsläufig eine Veränderung der städtebaulichen Gestalt sowie des Landschafts- und Ortsbildes. Es findet eine Siedlungsergänzung an einem heute als Stadtrandlage zu charakterisierendem Standort statt. Im Ergebnis verschiebt sich die Grenze des heutigen Siedlungsrandes in östliche Richtung. Damit ist ein Eingriff in sensible Landschaftsräume verbunden.

Die gegenwärtige Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes, die vorwiegend durch 1,5- und 2-geschossige, freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt ist, setzt sich mit der Planung im Plangebiet weitestgehend fort. Die am Standort vorhandenen Solitärbauten - ein 7-geschossiges Wohnhaus sowie ein Pferdehof - werden im direkten Umfeld durch zwei 2-geschossige Mehrfamilienhäuser und einen Lebensmittelmarkt ergänzt, so dass eine städtebaulich-strukturelle Vermittlung zwischen dem Neubauquartier und dem Bestand erzielt wird.

Um auf die Veränderung des Landschaftsbildes und auch die ökologischen Eingriffe zu reagieren, werden im Bebauungsplan auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags folgende Begrünungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Eingrünung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen
- Grünflächen im Plangebiet
- Begrünung von unversiegelten Flächen/ Gartenflächen
- Begrünung von Vorgärten
- Begrünung von Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden
- Mindestüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen
- Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
- Heckenanpflanzungen auf privaten Flächen
- Erhalt von Bestandsbäumen und Neuanpflanzungen auf der Pkw-Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes
- Erhalt von Gehölzstrukturen im südlichen und westlichen Grundstücksbereich

Der bewusste Erhalt verschiedener prägender Grünstrukturen und die Planung der privaten Grünfläche zwischen Wohn- und Sondergebiet soll u.a. auch dem Ziel dienen, das sich aus dem öffentlichen Raum der Angermunder Straße zum Zeitpunkt der Planaufstellung ergebende Orts- und Landschaftsbild in Teilen zu erhalten. Die Begrünungsmaßnahmen im Osten und Süden des Plangebietes sollen zu einer landschaftlichen Einbindung des neuen Siedlungsrandes führen. Die Ausnutzungsziffern des Wohn- und

Sondergebietes sind so festgesetzt, dass eine kompakte Bebauung entstehen kann, die aber ausreichend von unversiegelten und begrünten Garten- bzw. Freiflächen umgeben wird. Die Veränderung der städtebaulichen Gestalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt demzufolge harmonisch und der örtlichen Situation angepasst.

### 1.3.2 Auswirkungen auf die Belange der Stadtentwicklung / Prüfung von Standortalternativen

#### Wohnquartier

Mit den Untersuchungen zum zukünftigen Wohnbauflächenbedarf im Rahmen des Projektes Duisburg2027 wurden für das gesamte Stadtgebiet potenzielle Wohnbauflächen ermittelt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der informellen Vorarbeit und Strategiediskussion im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Duisburg2027 wurden für die wohnbauliche Entwicklung verschiedene Potenzialflächen im gesamten Stadtgebiet anhand von spezifischen Kriterien identifiziert und auf ihre Eignung untersucht.

Ziel der Untersuchung war es, Stadträume auszumachen, die aufgrund der zu erwartenden positiven Effekte für die zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt sowie der Teilräume vordringlich zu entwickeln sind. Es wurden u.a. die Flächen festgelegt, die in den nächsten 10 bis 15 Jahren als Wohnbauflächen neu entwickelt werden sollen und somit sicherstellen, dass der prognostizierte zukünftige Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden kann.

Im Rahmen dieser Standortprüfung wurde das Plangebiet als potenzielle Wohnbaufläche identifiziert und ist in dem Planwerk als Teil eines räumlichen Handlungsschwerpunkts aufgeführt, sodass eine prioritäre Entwicklung dieser ausgemachten Fläche zu verfolgen ist (s. Kap. 1.1). Eine erneute Alternativenprüfung von Wohnstandorten ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung und einen langfristig tragfähigen Ausgleich zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Belangen wird oftmals das Verhältnis zwischen neu zu entwickelnden Wohnbau- und Wirtschaftsflächen und der Inanspruchnahme von Freiraum thematisiert.

Mit den Teilräumlichen Strategiekonzepten der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027, in dem das Plangebiet als neue Wohnbaufläche enthalten ist, wird eine maßvolle Inanspruchnahme von Freiraum an ausgewählten Standorten verfolgt, um die strategischen Ziele der Stadtentwicklungsstrategie, insbesondere die Ziele der Einwohnerbindung und -gewinnung zu erreichen. Eine überschlägige Gegenüberstellung der in den Teilräumlichen Strategiekonzepten dargestellten zu entwickelnden Bauflächen und Grünflächen für den Planungszeitraum von 10 – 15 Jahren legt dar, dass auch mit der Entwicklung von Flächen im Außenbereich der Anspruch des Projektes Duisburg2027 an eine nachhaltige Stadtentwicklung erfüllt wird, bei der Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Wirtschaft berücksichtigt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“ dient einer wohnbaulichen Entwicklung von Flächen im derzeitigen Außenbereich. Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Acker- bzw. Weidefläche genutzt, die un bebauten Flächen sind als Bodenschutzvorrangflächen ausgewiesen. Die bauliche Entwicklung schließt sich unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, wodurch Eingriffe in den offenen Landschaftsraum minimiert werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird die vorhandene Infrastruktur bestmöglich ausgelastet und bestehende Strukturen gestärkt.

Durch die Entwicklung der Fläche zu Wohnbauland wird Wohnen unmittelbar angrenzend an wohnbaulich genutzter Bestandsbebauung geschaffen. Der Bebauungsplan wird einen Beitrag dazu leisten, die hohe Nachfrage und somit den Bedarf nach attraktivem Wohnraum in Duisburg zu decken. Das Plangebiet stellt, obwohl es sich dabei um eine Außenbereichsentwicklung handelt, eine maßgebliche Wohnbauflächenreserve für die ressourcenschonende Entwicklung im Zuge der gesamtstädtischen Stadtentwicklung der Stadt Duisburg dar.

Durch die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern mit einem ergänzenden geringfügigen Anteil an Geschosswohnungsbau fügt sich die neue Bebauung in die bestehende Struktur ein. Darüber hinaus sorgen im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen und Hinweise dafür, dass eine entsprechende

Durchgrünung der Grundstücke und des Gebiets sichergestellt wird und die Belange der Umwelt Berücksichtigung finden.

### Lebensmittelmarkt

Hintergrund der Überlegungen zur Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes in Rahm ist das planerische Ziel der Stadt Duisburg die wohnortnahe Versorgung in den einzelnen Stadtteilen sicherzustellen. Der Duisburger Ortsteil Rahm verfügt über kein Ortsteilzentrum, für das ein Zentraler Versorgungsbereich planerisch ausgewiesen wurde. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz beschränkt sich auf einzelne Betriebe, die zudem über den Ortsteil verteilt sind. Der vorhandene EDEKA-Markt „Am Rahmer Bach“ stellt mit rd. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zurzeit den einzigen Lebensmittelmarkt in dem Ortsteil dar. Dieser Markt weist im Hinblick auf die bestehenden baulichen Rahmenbedingungen Defizite auf (u. a. geringe Verkaufsfläche, kaum Parkplätze, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten), ist mittelfristig in seinem Bestand gefährdet und als nicht mehr marktgängig anzusehen. Aufgrund mangelnder Möglichkeiten diesen Standort den aktuellen Erfordernissen anzupassen, ist zukünftig eine Einzelhandelsnutzung vernünftigerweise nicht mehr zu erwarten.

Die Nachnutzungsoptionen des bestehenden Lebensmittelmarktes hinsichtlich denkbarer Einzelhandels-Folgenutzungen wurden im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme (cima, 27.05.2023) untersucht und eingeschätzt. Im Ergebnis wird gutachterlich prognostiziert, dass mit Nutzungsaufgabe des bestehenden Marktes „Am Rahmer Bach“ der Altstandort nicht erneut durch einen filialisierten Lebensmittelmarkt belegt wird (siehe hierzu auch Ausführungen zu Punkt 1.3.3 „Auswirkungen auf die Nahversorgung“).

Wesentliches Ziel der Stadt Duisburg ist es daher, die wohnortnahe Nahversorgung in Rahm perspektivisch durch einen Lebensmittelvollversorger, welcher aufgrund seiner hohen Artikelzahl eine adäquate Vollversorgung bietet, langfristig zu sichern und zu verbessern.

Im Rahmen der Überlegungen für eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes hat die Stadt Duisburg im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine Prüfung von möglichen Standortalternativen im Ortsteil Rahm durchgeführt. Dabei konnten für den Ortsteil sechs mögliche Standorte identifiziert werden. Diese wurden hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit und raumstrukturellen Rahmenbedingungen bewertet. Im Ergebnis zeigte sich, dass die Fläche „Am Rahmerbuschfeld“ die Fläche in Duisburg-Rahm ist, die am wenigsten Restriktionen für die Ansiedlung eines Nahversorgers aufweist und für die Ansiedlung eines solchen Marktes in Rahm zur Sicherung der Nahversorgung am besten geeignet ist.

Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen, die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Thema der Marktansiedlung auf dieser Fläche eingegangen sind, wurde die städtische Einschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich verifiziert. Zugleich wurde hinsichtlich der Einhaltung des Integrationsgebotes nach Ziffer 6.5.2. des LEP NRW der entsprechende Ausnahmetatbestand geprüft.

In der gutachterlichen Bewertung von alternativen Standorten für einen Lebensmittelvollsortimenter in Duisburg-Rahm (Gutachterliche Bewertung von Alternativen Standorten für einen Lebensmittelvollsortimenter in Duisburg-Rahm, cima Beratung + Management GmbH, 14.12.2020, Köln) wurden folgende Flächenalternativen in Duisburg-Rahm identifiziert und hinsichtlich einer möglichen Marktverlagerung geprüft:

1. Standort Rahmerbuschfeld
2. Standort Dreieckswiese Am Knappert
3. Standort Am Böllert
4. Standort Nördlich der Kirche
5. Standort S-Bahn Rahm West
6. Standort Schützenplatz



Quelle: Kartengrundlage: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), Bearbeitung: cima (14.12.2020)

Alle Flächen wurden u.a. in den Bereichen Flächenverfügbarkeit, Flächenausnutzung, verkehrliche Erschließung, nachbarschaftliche Belange, Wirtschaftlichkeit und Städtebau in einem engen Abstimmungsprozess mit den Fachämtern der Stadt Duisburg untersucht und bewertet. Unter Berücksichtigung der stadträumlichen Rahmenbedingungen sind alle Flächen gewissen Restriktionen unterworfen.

Die Flächen „Am Böllert“ und „S-Bahn Rahm West“ sind zwar im Hinblick auf die Grundstücksgröße grundsätzlich ausreichend groß für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Sie sind jedoch nicht zuletzt aufgrund ihrer unzureichenden verkehrlichen Anbindung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und insbesondere aufgrund der ungünstigen Erreichbarkeit der Standorte für die Bevölkerung in Rahm im Sinne einer wohnortnahen Versorgung, bedingt durch die Barrierewirkung der S-Bahnlinie, wenig geeignet. Die verkehrlichen Rahmenbedingungen sind für den Großteil der Mantelbevölkerung, die für einen rentablen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich ist, zu unattraktiv, um diesen aufzusuchen. Zudem wird die Bebaubarkeit der Grundstücke bei der Fläche „Am Böllert“ insbesondere durch die Anbauverbotszone und bei der Fläche „S-Bahn Rahm West“ durch den Flächenzuschnitt eingeschränkt.

Die Fläche „Schützenplatz“ ist ebenfalls grundsätzlich ausreichend groß für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort würde jedoch insbesondere die Wohnbebauung entlang der Straße „Reiserpfad“ stark belastet werden aufgrund der ungünstigen Erreichbarkeit des Standorts. Diese Fläche ist daher auch für die Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt wenig geeignet.

Die Fläche „Dreieckswiese Am Knappert“ ist gut erschlossen und weist auch darüber hinaus keine besonderen Restriktionen durch angrenzende Nutzungen auf. Der dreieckige Zuschnitt der Fläche in dieser geringen Größe, die sich aufgrund von denkmalpflegerischen Belangen weiter verringern würde, machen die Fläche für die Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt ungeeignet.

Die Fläche „Nördlich der Kirche“ weist grundsätzlich eine zentrale und gute Lage innerhalb des Ortsteils Rahms auf. Aufgrund der Grundstücksteilung durch den Rahmer Bach, der zu berücksichtigenden Belange der Bundesautobahn und des Denkmalschutzes und den damit einhergehenden baulichen

Einschränkungen ist die Fläche im Gesamtergebnis jedoch ungeeignet für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Auch die Fläche „Rahmerbuschfeld“ weist unterschiedliche Restriktionen auf wie die Nähe zum FFH-Gebiet, die Lage im Landschaftsschutzgebiet oder der Umgebungsschutz des benachbarten Baudenkmals. Sie bietet jedoch insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit Vorteile für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes, v. a. aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung für den Anlieferungsverkehr und den motorisierten Individualverkehr, als auch der ÖPNV-Anbindung mit der angrenzenden Bushaltestelle und der fußläufigen Erreichbarkeit. Die Fläche ist für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zudem ausreichend groß. In seiner Gesamtbetrachtung weist die Fläche die geringsten Restriktionen auf und soll daher genutzt werden, um eine nachhaltige Versorgung in Rahm zu sichern. Den Belangen des Denkmal- und Landschaftsschutzes kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Rechnung getragen werden.

Ergänzend wurde im Rahmen des Gutachtens im Hinblick auf die Übereinstimmung mit Ziel 6.5-2 des LEP geprüft, ob innerhalb des nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereichs Großenbaum (Nahversorgungszentrum) eine geeignete Fläche zur Verfügung steht bzw. ob die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unter Beachtung der städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten möglich ist. Diese ergänzende Überprüfung des nächstgelegenen Nahversorgungszentrums Großenbaum kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb dieses Zentralen Versorgungsbereichs - losgelöst von der Frage, ob dieses Zentrum aufgrund der räumlichen Distanzen überhaupt eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Rahm übernehmen kann - keine geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden sind. Auch können mit einer potenziellen Arrondierung des Zentralen Versorgungsbereichs keine geeigneten Flächen gewonnen werden.

Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb der Stadt Duisburg sind in die Betrachtung von Alternativstandorten nicht einzubeziehen, da die planende Gemeinde keinen planerischen Zugriff auf Flächen in benachbarten Gemeindegebieten hat.

Detailliertere Aussagen zur Bewertung der alternativen Standorte sind dem Gutachten zu entnehmen (Gutachterliche Bewertung von Alternativen Standorten für einen Lebensmittelvollsortimenter in Duisburg-Rahm, cima Beratung + Management GmbH, 14.12.2020, Köln).

### 1.3.3 Auswirkungen auf die Belange der Nahversorgung

Da die wohnortnahe Versorgung im Ortsteil Rahm durch die absehbare Aufgabe des kleinflächigen Edeka-Marktes „Am Rahmer Bach“ in Folge fehlender Erweiterungsmöglichkeiten gefährdet ist, ist es notwendig einen Ersatzstandort für einen Nahversorger auszuweisen, der diese Standortvoraussetzung besser erfüllt. Es ist eine unzureichende Nahversorgungssituation in Rahm zu befürchten, der durch das Angebot eines Alternativstandorts mit den entsprechend erforderlichen Rahmenbedingungen zu begegnen ist.

Die Nachnutzungsoptionen des bestehenden Lebensmittelmarktes hinsichtlich denkbarer Einzelhandels-Folgenutzungen wurden im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme (cima, 27.05.2023) untersucht und eingeschätzt. Im Ergebnis wird gutachterlich prognostiziert, dass mit Nutzungsaufgabe des bestehenden Marktes „Am Rahmer Bach“ der Altstandort nicht erneut durch einen filialisierten Lebensmittelmarkt belegt wird.

Im Rahmen dieser Stellungnahme wurden folgende, denkbare Nachnutzungsoptionen des Lebensmittel-Einzelhandels geprüft:

- filialisierter Supermarkt
- Lebensmitteldiscounter
- filialisierter Getränkemarkt
- Lebensmittelgeschäft (mit ethnischem Hintergrund)
- inhabergeführter Getränkemarkt
- kleinflächiger Anbieter (z.B. Obstladen etc.) auf einer Teilfläche

Nach gutachterlicher Einschätzung blieben aufgrund der gegebenen Eigenschaften des Altstandortes als realistische Optionen die Ansiedlung eines inhabergeführten Getränkemarktes und eines kleinflächigen Lebensmittelanbieters (Obstladen, Convenience-Laden etc.) auf einer Teilfläche.

Für einen Lebensmittelladen auf einer Teilfläche ist eine vertiefende Betrachtung nach gutachterlicher Einschätzung aufgrund der geringen Umsatzerwartung nicht erforderlich. Für einen inhabergeführten Getränkemarkt wurde das Szenario „Planvorhaben und Getränkemarkt am Altstandort“ im Hinblick auf die zu erwartenden Umsatzverlagerungen zu Lasten der Zentralen Versorgungsbereiche und der übrigen Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet ermittelt. Es wird gutachterlich von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit ausgegangen.

Gemäß der erfolgten Alternativenprüfung bietet sich der im hiesigen Bebauungsplan angedachte Einzelhandelsstandort an, da mit seiner Lage an der Angermunder Straße eine gute Anbindung für die Kunden vorliegt, sowohl für den Umweltverbund (Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehr) als auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV).

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wurde mittels einer Verträglichkeitsuntersuchung geprüft, ob durch die geplante Verkaufsflächenausweisung schützenswerte Versorgungsstrukturen (Zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Duisburg sowie in den angrenzenden Ortslagen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können. Des Weiteren wurde geprüft, inwieweit die geplante Verkaufsflächenausweisung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht sowie den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg. (Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Duisburg, Stadtteil Rahm, cima Beratung + Management GmbH, 01.12.2021, Köln).

#### Verträglichkeitsanalyse

Das Vorhaben umfasst einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.375 m<sup>2</sup> einschließlich einer Bäckereiverkaufsstelle mit einer Verkaufsfläche von max. 75 m<sup>2</sup>. Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens wird den Ortsteil Rahm mit einem Bevölkerungspotenzial von derzeit rd. 5.700 Einwohnern umfassen. Aus diesem Bereich sind aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sowie der gegenwärtig nur schwach ausgeprägten Angebotssituation im Ortsteil die größten Kaufkraftzuflüsse zum Planvorhaben zu erwarten. Eine städtebauliche Barrierewirkung der in Ost-West-Richtung den Ortsteil Rahm querenden BAB 524 ist in der Örtlichkeit nicht gegeben, da diese in Hochlage verläuft und somit im funktionalen Sinne keine trennende Wirkung entfaltet. Eine Buslinie verbindet Rahm-Nord zudem mit Alt-Rahm. Über diesen Kerneinzugsbereich hinaus ist auch von Umsatzanteilen aus dem nördlich angrenzenden Duisburger Stadtteil Großenbaum (ca. 10.004 EW) sowie dem südlich angrenzenden Düsseldorfer Stadtteil Angermund (ca. 6.746 EW) auszugehen.

Die höchsten Umsatzumverteilungen werden gegenüber bestehenden Lebensmittelangeboten innerhalb des Nahversorgungszentrums Großenbaum erfolgen. Mit Blick auf die derzeitige Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung im Ortsteil Rahm und der räumlichen Nähe zum Nahversorgungszentrum Großenbaum mit den dortigen leistungsfähigen Versorgungseinrichtungen ist davon auszugehen, dass ein nennenswerter Anteil des Prognoseumsatzes in Form von Rückholung bislang aus dem Ortsteil Rahm in Richtung Großenbaum abfließender Kaufkraft generiert wird.

Insbesondere mit Blick auf die vorhandene Leistungsfähigkeit der betroffenen Märkte innerhalb des Nahversorgungszentrums Großenbaum ist auf Grundlage der ermittelten Umsatzumverteilungseffekte nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Funktions-, Wirtschafts- oder Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums zu schließen. Ein Umschlagen in negative städtebauliche Effekte infolge der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes in Rahm ist innerhalb des Großenbaumer Zentrums demnach nicht zu erwarten.

Weitere Umsatzumverteilungen werden gegenüber bestehenden Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches D-Zentrum Angermund wirksam. Der Zentrale Versorgungsbereich Angermund ist als kompakte und stabile Nahversorgungslage zu klassifizieren. Die bestehenden

Angebotsformen können auf einen nennenswerten Anteil der örtlichen Kaufkraft innerhalb des Stadtteils Angermund zurückgreifen, weshalb von einer entsprechenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bestandsstrukturen auszugehen ist. Es ist davon auszugehen, dass die ermittelten Umverteilungswirkungen durch die vorhandenen Betriebe wirtschaftlich kompensiert werden und diese weiterhin wirtschaftlich betrieben werden können. Ein Umschlagen in negative städtebauliche Effekte infolge der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes in Rahm ist für den Zentralen Versorgungsbereich Angermund nicht zu erwarten.

Sonstige Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes würden lediglich in untergeordneter Form durch das Planvorhaben tangiert werden. Mit Blick auf die jeweiligen Versorgungsstrukturen sind keine Beeinträchtigungen bestehender Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

In geringem Umfang wird zudem ein Teil des prognostizierten Gesamtumsatzes mit Blick auf die gute verkehrliche Lage an der Angermunder Straße sowie den attraktiven Rahmenbedingungen (Stellplatzangebot, moderne Außendarstellung) in Form sog. diffuser Umsätze (Streuumsätze) von Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes generiert werden. Dieser Umsatzanteil wird sich im Rahmen der Umsatzumverteilung auf eine Vielzahl von Angeboten in der Region verteilen. Einzelbetriebliche oder standortspezifische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass infolge der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Angermunder Straße im Ortsteil Rahm keine wesentlichen Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Auch die Entwicklungsfähigkeit der betroffenen Zentren wird infolge der Realisierung des Planvorhabens nicht beeinträchtigt.

#### Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind die Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Landesentwicklungsplan NRW zu beachten. Im Rahmen der o.a. Verträglichkeitsuntersuchung erfolgte daher eine gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW.

Das Gutachten zeigt auf, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen übereinstimmt. Insbesondere erfüllt das Vorhaben unter Berücksichtigung der konkreten siedlungsräumlichen und städtebaulichen Situation im Duisburger Ortsteil Rahm auch den in Ziel 6.5-2 dargestellten Ausnahmetatbestand zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches.

Zum einen zeigt die gutachterliche Bewertung von alternativen Standorten auf, dass sich im Ortsteil Rahm keine Standortalternativen, die geeigneter sind für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, sowie auch keine Potenzialflächen, die die Darstellung eines perspektivischen Nahversorgungszentrums mit der räumlichen Darstellung eines Zentralen Versorgungsbereichs rechtfertigen würden, befinden. Der Umstand, dass die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs für den Ortsteil Rahm nicht möglich ist, soll aber nicht dazu führen, dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur in deutlich weiter entfernten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen darf. Unabhängig von der Frage, ob der nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereich Großenbaum planerisch zur Deckung der Nahversorgung der Bevölkerung aus dem Ortsteil Rahm geeignet ist, stehen dort ebenfalls keine geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung.

Zum anderen wird im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens der Nachweis erbracht, dass aufgrund der wohnortnahen Versorgung die Voraussetzung einer städtebaulichen Atypik nach § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO vorliegt. Dies wird in Kap. 5 des Gutachtens anhand des Flächenanteils nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente, der verbrauchernahen und städtebaulich integrierten Lage und der Umsatz und Kaufkraft im Nahbereich dargelegt. Weiterhin wird, wie zuvor dargelegt, in Kap. 6 des Gutachtens bestätigt, dass schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Detailliertere Aussagen sind den beiden Gutachten zu entnehmen.

### Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 01. Juli 2019 die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB förmlich beschlossen. In Kapitel 3.7.3 definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Büro Dr. Acoella, Stadt- und Regionalentwicklung) Ansiedlungsleitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Duisburger Stadtgebiet und sieht dabei auch Ausnahmeregelungen für die Etablierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment, auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche, vor. Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Duisburger Stadtgebiet, die nicht ausschließlich durch die Angebote innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, sollen im Einzelfall auch großflächige Lebensmittelbetriebe außerhalb der Zentren zulässig sein. Des Weiteren sollen solche Ansiedlungsvorhaben nur dann realisiert werden, wenn sich die Verkaufsflächendimensionierung standortgerecht darstellt, eine Nahversorgungslücke geschlossen wird und keine Negativwirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse konnte dargestellt werden, dass innerhalb des Ortsteils Rahm gegenwärtig lediglich ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Die Planungen sehen die Ansiedlung eines marktgängigen Vollsortimenters in Rahm vor. Vorrangige Zielsetzung ist die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Duisburger Ortsteil Rahm. Der Vorhabenstandort grenzt unmittelbar an bestehende Wohnsiedlungsbereiche und ist auch mit Blick auf die vorgesehene Wohnbauentwicklung im direkten Standortumfeld als integrierter Versorgungsstandort zu sehen. Darüber hinaus konnte im Rahmen der Untersuchung festgestellt werden, dass infolge der Realisierung des Planvorhabens keine bestehenden Versorgungsstrukturen (v. a. Zentrale Versorgungsbereiche) innerhalb des Untersuchungsraumes in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt werden.

Das Planvorhaben steht demnach auch im Einklang mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg.

Für detailliertere Darlegungen und Erläuterungen wird auf das Gutachten verwiesen (Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Duisburg, Stadtteil Rahm, cima Beratung + Management GmbH, 01.12.2021, Köln).

#### 1.3.4 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrssituation sowie die damit einhergehenden verkehrlichen Konsequenzen des geplanten Vorhabens geprüft. Neben der Betrachtung der verkehrlichen Situation entlang der Angermunder Straße sowie in den beiden Zufahrten zum Plangebiet wurde der Knotenpunkt Angermunder Straße / Am Rahmer Bach (Süd) als relevant angesehen und dementsprechend in der Verkehrsuntersuchung mitbetrachtet.

Zur Ermittlung der derzeitigen Verkehrsbelastung wurden an dem relevanten Knotenpunkt am 19.02.2019 und am 02.07.2019 eine 24h-Verkehrszählung durchgeführt. Weitere Neubaugebiete, welche einen Einfluss auf die Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebietes besitzen, sind aktuell sowohl bei der Stadt Duisburg als auch bei der Stadt Düsseldorf nicht geplant.

Durch die geplanten Vorhaben eines Wohngebietes und eines Lebensmittelmarktes sind 2.886 Wege pro Tag zu erwarten. Daraus resultieren 1.295 Kfz-Fahrten pro Tag. Für die vormittägliche Spitzenstunde (09.00 - 10.00 Uhr) werden 82 Kfz-Fahrten/h und für die nachmittägliche Spitzenstunde (17.00 - 18.00 Uhr) 141 Kfz-Fahrten/h prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt, dass sich die Verkehrsabläufe an den Knotenpunkten nur geringfügig verändern. Bereits heute ergibt sich für alle Knotenpunkte eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV = A), und auch nach der Umsetzung der Planung ist an allen Knotenpunkten mit einem leistungsfähigen Verkehrsablauf zu rechnen (ebenfalls QSV A), bei dem sich die Verkehrsteilnehmer äußerst selten beeinflussen.

Im Sinne einer worst-case Betrachtung wurden dabei die vorhandenen Verkehre des zukünftig entfallenden Lebensmittelmarktes nicht aus den Ergebnissen der Verkehrszählung herausgerechnet.

Zusätzlich wurden die jeweiligen Spitzenstunden der bestehenden Verkehre sowie der Neuverkehre überlagert („Spitze auf Spitze“).

Eine gutachterliche Überprüfung möglicher Aufstellbereiche oder Linksabbiegestreifen in den Zufahrten hat aufgrund der geringen Verkehrsstärken des Hauptstroms in beiden Zufahrten keine notwendigen Maßnahmen ergeben.

Detailliertere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen (Verkehrsuntersuchung Rahmerbuschfeld in Duisburg-Rahm, Lindschulte Ingenieurgesellschaft, 12.05.2020, Düsseldorf).

Mit Umsetzung der Planung wird die Angermunder Straße im Bereich des Plangebietes um einen plangebietsseitigen Gehweg ergänzt. Die Umsetzung durch den Investor wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt. Um eine gesicherte Querung der Angermunder Straße zu gewährleisten und damit die Erreichbarkeit des Marktes für die Bewohner westlich der Angermunder Straße zu verbessern, wird durch die Stadt Duisburg eine Querungshilfe angelegt. Aufgrund des bestehenden Querschnitts und des schützenswerten Baumbestandes ist diese Querungshilfe in Form eines Fußgängerüberweges vorgesehen. Für diesen Straßenumbau sind neben dem bereits vorhandenen öffentlichen Straßenraum auch private Grundstücksflächen östlich der Angermunder Straße in Anspruch zu nehmen. Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Weitere Maßnahmen zum Ausbau der verkehrliche Nebenanlagen und von Querungshilfen wurden geprüft. Aufgrund des schützenswerten Baumbestandes und des Alleeschutzes (Spitzahorn-Allee) ist ein weiterer Ausbau der Angermunder Straße nicht umsetzbar.

Die vorhandene Bushaltestelle Kloster wird im Rahmen der Erschließungsplanung geringfügig verlegt und zwischen Nahversorger und Wohngebiet untergebracht.

Auch mit Umsetzung der Planung kann der Verkehr weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden.

### 1.3.5 Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft und Umweltschutz

Mit der Planung gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Es werden durch den angrenzenden Pferdehof derzeit in Nutzung befindliche Weide- und Ackerflächen beansprucht, die zum Teil innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegen und heute einen sog. „landschaftlichen Pufferraum“ zwischen Siedlungsraum und einem FFH-Gebiet ausbilden. Des Weiteren werden naturnahe Böden überplant, die als Bodenschutzvorrangflächen ausgewiesen sind und sich in einem Wasserschutzgebiet befinden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden verschiedene Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse in der Bauleitplanung berücksichtigt und eingearbeitet wurden.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans erfolgte eine Bilanzierung des Ausgleichserfordernisses für nicht vermeidbare ökologische Beeinträchtigungen durch eine wertmäßige Gegenüberstellung der ökologischen Situation vor und nach dem Eingriff. Die ökologische Bilanz ergibt ein rechnerisches Defizit von 68.226 Punkten, d.h. die Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Im Rahmen dieser Bilanz wurden auch unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden eingestellt. Im Status-Quo können zirka 2,6 % des Plangebietes als „versiegelt / teilversiegelt“ angesprochen werden. Zukünftig sind unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl GRZ II (max. zulässige Versiegelung / Überbauung) rund 26,25 % des Plangebietes als „versiegelt“ und zirka 36,94 % als „teilversiegelt“ anzusprechen. Der Bodenbilanz zufolge entsteht ein Kompensationsbedarf von 93.422 Ökopunkten. Bezüglich weiterer Ausführungen wird auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan verwiesen.

Das Defizit wird über das städtische Ökokonto multifunktional kompensiert. Den Ökopunkten werden folgende Maßnahmen zur Entsiegelung und ökologischen Aufwertung im Bereich des Ökokontos der Stadt Duisburg zugeordnet: „Stadtgärtnerei Katzenbruch“, „Monningwald“ und „Angerbogen“. Damit erfolgt eine vollständige und sofern im Plangebiet nicht realisierbar ortsnahe Kompensation des Eingriffs.

Die planungsrechtliche Sicherung aller erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Zahlung auf das Ökokonto erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

Unabhängig von der erforderlichen Bodenwertkompensation ist der bestehende Oberboden aufgrund eines hier vorliegenden schützenswerten Gesamtgefüges soweit möglich zu erhalten bzw. wieder im Plangebiet in den nicht überbauten Bereichen (Garten- und Grünflächen) einzubauen. Um dies zu prüfen, wurde im Rahmen einer gutachterlichen Bodenuntersuchung die Mächtigkeit des Oberbodens ermittelt und die anfallende Masse abgeschätzt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass auf den Baugrundstücken für die geplante Wohnbebauung und den Lebensmittelmarkt zurzeit ca. 10.250 m<sup>3</sup> verwertbarer Oberboden liegen. Bei einer Einbaumächtigkeit von 0,5 m können im Plangebiet ca. 10.230 m<sup>3</sup> Oberboden in unversiegelten Flächen wieder angedeckt werden. Damit wird der gesamte verwertbare Oberboden im Plangebiet wieder eingebaut. Um diesen fachgerechten Wiedereinbau des Bodens zu gewährleisten und baubedingte Wirkungen auf das Medium Boden zu mindern, ist mit Beginn der Vorbereitungen zu den Baumaßnahmen eine ökologische und/oder bodenkundliche Baubegleitung (ÖBB / BBB) einzusetzen. Ein entsprechender Hinweis zum Wiedereinbau sowie zur Minderung baubedingter Wirkungen auf das Schutzgut Boden wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem werden die Inhalte des Hinweises Bestandteil der städtebaulichen Verträge.

Des Weiteren erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Duisburg eine FFH-Vorprüfung (FFH-VP Stufe I), in der die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets überprüft wurde. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmenempfehlungen die negativen Einwirkungen durch das Vorhaben als unerheblich für die Schutzziele des FFH-Gebiets einzustufen sind. Die erforderlichen Maßnahmen (Pflanzgebot östliche Plangebietsgrenze, Erhalt von relevanten Baumstrukturen, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung, Versickerung im SO) werden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sofern erforderlich Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Bedenken und Hinweise wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VP Stufe II) erarbeitet und mit der UNB der Stadt Duisburg und dem LANUV abgestimmt. Zusammenfassend wird auch in der FFH-VP Stufe II bestätigt, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Wohnen und Vollsortimenter) die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile, die für das benachbarte FFH-Gebiet „Überanger Mark“ und dessen Pufferzone bzgl. der Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie formuliert wurden, nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die erweiterte Artenschutzprüfung zeigt auf, dass ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und Artikel 12 FFH-Richtlinie durch das geplante Vorhaben nicht zu befürchten ist, soweit die gutachterlich aufgezeigten Handlungsempfehlungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen beachtet und umgesetzt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind als Festsetzungen (Erhalt von relevanten Baumstrukturen) bzw. als Hinweis (Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung, Baumhöhlenuntersuchung, vogelfreundlicher Einsatz von Glas, Aufstiegshilfen an Abwasserschächten) in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Bedenken und Hinweise erfolgte eine intensive Überprüfung und Fortschreibung des Gutachtens (Fassung v. 27.10.2021). Im Ergebnis hat sich daraus keine abweichende artenschutzrechtliche Bewertung ergeben.

Alle Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht enthält für alle Schutzgüter Angaben zur Ausgangssituation, zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen und zu den Auswirkungen. Der für den Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“ durch das Büro Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, aufgestellte Umweltbericht ist als Teil B selbstständiger Teil dieser Begründung.

Insgesamt zeigt der Umweltbericht auf, dass Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind, die nicht alle verhindert, aber teilweise gemindert werden können. Erheblich betroffen sind insbesondere die Umweltschutzgüter Boden, Fläche, Landschaft, Sachgüter in Bezug auf verloren gehende Landwirtschafts-

und Weideflächen des Ventenhofs und Klima. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Landschaft sind bei der im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlichen Entwicklung neuer bislang nicht vorgeprägter Bauflächen durch den Flächenverbrauch und Eingriffe in Boden und Landschaft zwangsläufig immanent und unvermeidbar. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sind vor dem Hintergrund der formulierten Minderungsmaßnahmen hingegen nicht zu erwarten. Die im Umweltbericht formulierten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich führen dazu, dass die planinduzierten negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange so weit wie möglich vermindert und ausgeglichen werden. Eine erhebliche Verstärkung negativer Umweltauswirkungen, die über die im Umweltbericht beschriebenen Umweltauswirkungen hinausgehen, ist bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten. Die Maßnahmen sind - soweit der Bauleitplanung zugänglich - in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Hinweisen eingeflossen. Weitere Regelungen enthalten die städtebaulichen Verträge.

Die verursachten und im Umweltbericht detailliert beschriebenen und bewerteten Eingriffe sind in Bezug auf die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, dem Bedarf nach Wohnbauflächen im Duisburger Stadtgebiet nachzukommen und die Nahversorgung in Rahm zu sichern, im Rahmen der sachgerechten Abwägung hinzunehmen. Vor dem Hintergrund der Ausführungen und Prognosen des Umweltberichtes und der Fachgutachten, insbesondere zu den Themen Natur-, Arten-, Boden- und Klimaschutz, ist eine bauliche Entwicklung des Plangebietes vertretbar.

Ergänzend wird für detailliertere Aussagen auf die erstellten Gutachten und Fachbeiträge verwiesen (s. Kap. 9).

## 2 Situationsbeschreibung

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Südosten von Duisburg im Stadtbezirk Süd, Ortsteil Rahm. Im Norden liegt Duisburg-Großenbaum und im Süden Düsseldorf-Angermund. Im Osten wird Rahm durch ein großes Waldgebiet von Ratingen-Lintorf getrennt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 4,2 ha und wird begrenzt

- im Westen durch die Wohnbebauung an der Angermunder Straße bzw. durch die Angermunder Straße selbst,
- im Norden durch Grünflächen südlich der Sportanlage am Reiserpfad,
- im Osten durch Acker- und Weideflächen, die an die Waldgebiete Grindsmark und Rahmer Benden angrenzen und
- im Süden durch weitere Weideflächen.



## 2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

### 2.2.1 Städtebauliche Struktur

Der dörflich geprägte Ortsteil Rahm charakterisiert sich durch seinen Ortskern von Alt-Rahm, rund um die Kirche, wo soziale sowie Einzelhandels- und Infrastruktureinrichtungen ansässig sind. Die hiesige Ortslage südlich der BAB 524 wurde in den letzten Jahrzehnten regelmäßig um weitere Wohnbebauung erweitert und ausgedehnt. Die örtliche Bebauung ist durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, aber auch wegen seiner durch Waldgebiete und Grünland geprägten Landschaft stellt der Ortsteil einen bevorzugten Wohnstandort und Entwicklungsschwerpunkt gemäß den TSK im Duisburger Süden dar.

Das am südöstlichen Ortsrand von Duisburg liegende Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus Wiesen-/Weideflächen sowie Acker- und Grünflächen mit Baumbestand und entfaltet daher heute keine städtebauliche Wirkung.

Das Umfeld wird durch eine aufgelockerte Siedlungslage mit überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausgebieten geprägt. Als solitäre Bauanlagen bzw. -komplexe treten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes die historische Hofanlage „Ventenhof“ im Süden und ein 7-geschossiges Wohngebäude im Westen hervor. Die benachbarten Siedlungsbereiche der Ortslage Rahm sind eingebettet in einen Vernetzungsraum von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Grünland und Wald. Das Plangebiet liegt demnach an einer Nahtstelle zwischen der Prägung als Siedlungsraum und Landschaftsraum.

Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen an, die sich in privatem Eigentum befinden. Ein möglicher Anschluss des neuen Wohngebietes mittels eines Fuß-/Radweges an die sich weiter nördlich befindenden Sportanlagen wurde grundsätzlich berücksichtigt, ist aber aufgrund zu querender Privatgrundstücke im Norden im Weiteren – unabhängig vom hiesigen Bebauungsplanverfahren – weiter zu verfolgen. Östlich des Plangebietes liegen Weideflächen, an die sich östlich am Waldrand die Fichtenstraße anschließt, ein Wirtschaftsweg mit Anschluss an die wiederum östlich anschließenden umfassenden Waldgebiete, der Bestandteil verschiedener Wanderrouten ist. Im Süden grenzt die Hofanlage „Ventenhof“ an. Der denkmalgeschützte Bauernhof ist heute ein Pferdehof mit nördlich angelegten, umfänglichen Pferdeweiden. Im Südwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Angermunder Straße. In diesem Bereich soll, südlich des Flurstücks 174 – einer gehölzbestandenen Dreiecksfläche - auf Höhe der Straße „Am Rahmerbuschfeld“ die zukünftige, neue Erschließungsstraße anbinden, die in das Plangebiet führt. Oberhalb des kleinen Wäldchens grenzt das Grundstück einer 7-geschossigen Wohnanlage mit Tiefgarage an das Plangebiet. Weiter nördlich schließen die rückwärtigen Grundstücksbereiche ein- bis zweigeschossiger Eigenheime an, die mittels kleiner Wohnstichstraßen an die Angermunder Straße angebunden sind.

### 2.2.2 Technische und soziale Infrastruktur

Der Ortsteil Rahm verfügt über kein Ortsteilzentrum, für das ein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde. Die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur beschränkt sich auf einzelne Betriebe mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die über den Ortsteil verteilt sind.

Das Ortszentrum von Alt-Rahm liegt ca. 600 m nord-östlich des Plangebietes. Hier befindet sich die St. Hubertus Kirche mit zugehöriger Kindertagesstätte und Friedhof sowie der bestehende Edeka-Markt. Im näheren Umfeld ist auch die örtliche städtische Grundschule ansässig. Insgesamt verfügt Rahm über drei Kindergärten. Weiterführende Schulen sind in der Nähe und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Die Angermunder Straße als Hauptverkehrsstraße im Ortsteil Rahm verläuft in Nord-Süd-Richtung durch die gesamte Ortschaft und führt weiter in die nördlich folgenden Stadtgebiete sowie in Richtung Bundesautobahn A 524 und südlich in Richtung Düsseldorf. Über die hier verkehrenden Buslinien 940 ist das Plangebiet mit der Bushaltestelle „Kloster“ auf Höhe des künftigen Nahversorgers an die benachbarten Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A 524 (Zubringer A 3 und A 52) hat eine Auf- bzw. Ausfahrt in Rahm. Zudem besteht über die A 524 ein

Anschluss an die A59 in Richtung Duisburg-Mitte. Vom ca. 850 m entfernt gelegenen S-Bahnhof Duisburg-Rahm fährt die S-Bahn-Linie S1 regelmäßig die Strecke von Düsseldorf nach Dortmund. Das Plangebiet ist trotz der stadträumlichen Randlage insgesamt gut an die Netze des ÖPNV und MIV angebunden.

Das Stadtzentrum Duisburgs liegt ca. 10 km nördlich des Plangebietes.

### 2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage und umfasst den westlichen Randbereich des Landschaftsschutzgebietes "Landwirtschaftliche Flächen in Rahm-Ost". Östlich an das Landschaftsschutzgebiet schließt das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Überanger Mark“ an. Etwa vier Kilometer nordöstlich des Düsseldorfer Flughafens beginnend, erstreckt sich dieses große, zusammenhängende Laubwaldgebiet in Nord-Süd-Richtung zwischen Düsseldorf und Duisburg.

Bei dem weitestgehend ebenen Plangebiet selbst handelt es sich zum größten Teil um eine Pferdeweide, die intensiv beweidet wird. Im Norden befindet sich eine Ackerfläche, an die die Gärten der angrenzenden Wohnhäuser an der Angermunder Straße angrenzen. Im Westen befindet sich ein ca. 700 m<sup>2</sup> großer, dichter Gehölzbestand mit einem Laubholzbestand (Flurstück 174). Im Südwesten befindet sich eine ca. 4.500 m<sup>2</sup> große, verwilderte ehemalige Gartenfläche (Flurstücke 49 und 50). Die ehemalige Wiesenfläche wird inzwischen stark von Strauchstrukturen dominiert sowie von dichten Baumreihen mit unterständigen Gehölzen. Ein Teil des Flurstücks 544 wird derzeit durch den Ventenhof als Weidefläche und Pferdekoppel genutzt.

## 3 Vorgaben und Bindungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2017) weist das Plangebiet als Siedlungsraum und als Gebiet für den Schutz des Wassers aus.

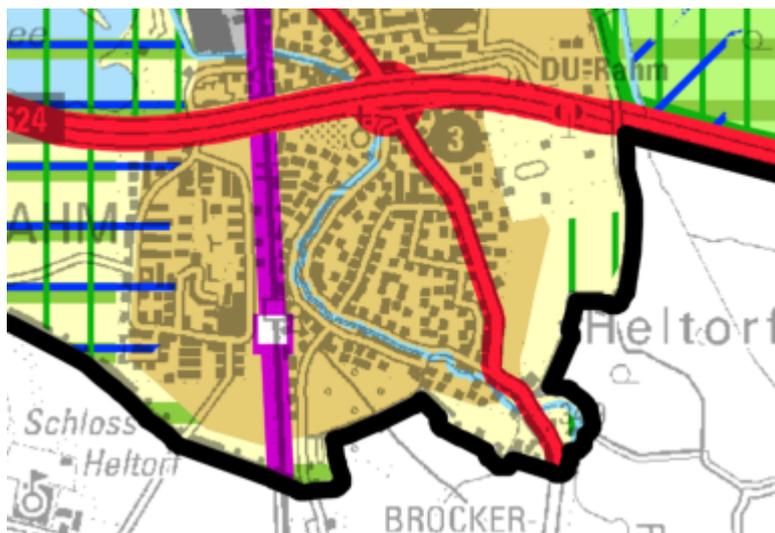
Für die Entwicklung großflächigen Einzelhandels benennt der LEP NRW Ziele und Grundsätze in Form von Ansiedlungsregeln, die im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse geprüft wurden. Im Ergebnis wird gutachterlich bestätigt, dass das Vorhaben kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW ist (s. Kap. 1.3.3).

### 3.2 Regionalplan

Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. Ausgabe 2024 Nr. 5 vom 28.02.2024) ist der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) offiziell in Kraft getreten.

Der wirksame RP Ruhr stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, der unmittelbar an Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich angrenzt. Die Darstellung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckungsgleich mit dem vorher wirksamen Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf.

Das geplante Vorhaben ist somit aus den Darstellungen entwickelbar.



Quelle: Regionalplan Ruhr, RVR

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Teilbereich ganz im Süden ist als Fläche für die Forstwirtschaft (Wald) dargestellt. Des Weiteren ist das Plangebiet weitestgehend mit der Darstellung als Landschaftsschutzgebiet überlagert.

Derzeit stellt die Stadt Duisburg auf Grundlage der Teilräumlichen Strategiekonzepte aus der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027 einen neuen FNP (Stand 2023) auf. Dieser befindet sich im Stand des Entwurfes (Offenlage) und stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Der südliche Teilbereich wird als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Entsprechend der aktualisierten städtebaulichen Zielsetzung das Plangebiet als Wohnbaufläche und Sonderbaufläche für Einzelhandel auszuweisen, erfolgt die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg für diesen Bereich gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren FNP-Änderung Nr. 7.45 -Süd-. Die FNP-Änderung wird auch im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des FNP berücksichtigt.

Die Planung entspricht somit den Darstellungen des in Aufstellung befindliche FNPs.

### 3.4 Bebauungsplan

Planungsrechtlich ist das Plangebiet überwiegend gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen.

Ein südwestlicher Bereich des Plangebietes (teilweise Fläche des Nahversorgers samt nördlicher Grünfläche) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 419 „Rahm“ und ist hier als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Der Bebauungsplan ist jedoch aufgrund von gestalterischen Festsetzungen nach § 103 BauO NRW 1970 nach ständiger Rechtsprechung des OVG Münster als "nicht anwendbar" anzusehen.

Weitere Teilflächen des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 783 „Rahm“, mit dessen Rechtskraft alle früheren baurechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 419 „Rahm“ aufgehoben wurden. Der Bebauungsplan Nr. 783 „Rahm“ setzt das mit Gehölzen bestandene Flurstück 174 als Fläche für die Landwirtschaft sowie zwei sehr kleine Teilflächen der Flurstücke 49 und 50 auf Höhe der ehemaligen Villa Rosiny als Straßenverkehrsfläche fest.

### 3.5 Fachplanungen und Konzepte

#### 3.5.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)

Am 21. September 2015 hat der Rat der Stadt Duisburg die Teilräumlichen Strategiekonzepte als zweiten Teil der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027 beschlossen. Die beschlossenen strategischen und räumlichen Ziele bilden den Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung sowie die Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist in dem Planwerk als Teil des räumlichen Handlungsschwerpunkts Nr. 9 festgelegt, der verschiedene Maßnahmen im südlichen Randbereich der Siedlungsflächen der Stadt Duisburg umfasst. Danach ist das Plangebiet als "Neue Wohnbaufläche" zur Entwicklung von Wohnbebauung im Einfamilienhaussegment ausgewiesen unter Erhalt und Gestaltung des Siedlungsrandes.

#### 3.5.2 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 liegt im Stadtbezirk Süd, innerhalb des Ortsteils Rahm. Der Ortsteil Rahm verfügt über kein Ortsteilzentrum, für das ein Zentraler Versorgungsbereich oder Sonderstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen wurde. Die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur beschränkt sich auf einzelne Betriebe mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die über den Ortsteil verteilt sind. Rechnerisch sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgrund der niedrigen Bindungsquoten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel Entwicklungsspielraum für eine Neuansiedlung.

Ziel der Planung ist es, neben der Schaffung von neuem Wohnraum, die wohnortnahe Versorgung im Ortsteil Rahm zu sichern, da der ansässige Edeka in Folge fehlender Erweiterungsmöglichkeiten nicht mehr wirtschaftlich zu nutzen ist. Eine Alternativenprüfung von städtischer Seite ergab, dass die Fläche am Rahmerbuschfeld aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der verkehrlichen Anbindung und des Zuschnitts die wenigsten Restriktionen hierfür aufweist.

Der Standort liegt nicht innerhalb eines im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches, daher ist unter besonderer Sorgfalt die

Übereinstimmung mit den Aussagen und Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes und die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben zu überprüfen.

Hierzu wurde im Vorfeld eine Verträglichkeitsanalyse in Auftrag gegeben: Im Hinblick auf die derzeitige Versorgungssituation im Ortsteil Rahm sowie die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Lebensmittelmarktes entspricht das Vorhaben der grundsätzlichen Zielsetzung zur Behebung von Angebotsdefiziten in den Stadtteilen. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Auswirkungsanalyse wird eine Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelvollsortimenters von max. 1.300 m<sup>2</sup> und einer Bäckereiverkaufsstelle mit einer Verkaufsfläche von max. 75 m<sup>2</sup> als eine städtebaulich verträgliche sowie versorgungsstrukturell nachhaltige Größe erachtet. (s. Kap. 1.3.3)

### 3.5.3 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.

Der Bezirk Süd weist einen eher geringen Bestand an Vergnügungsstätten auf. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Vergnügungsstätten. Da der Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“ Reine Wohngebiete sowie ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung (Lebensmittel)“ festsetzt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten generell nicht zulässig. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten.

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Duisburg. Dieser definiert für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1 – Erhaltung einer mit naturnahen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Des Weiteren ist das Plangebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Landwirtschaftliche Flächen in Rahm-Ost“ im Landschaftsplan festgesetzt. Der Schutzzweck der Festsetzung ist der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Entwicklungszielen und Festsetzungen des Landschaftsplans. Der Landschaftsplan definiert für die Landschaftsschutzgebiete Verbote von Handlungen, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Für das Landschaftsschutzgebiet „Landwirtschaftliche Flächen in Rahm-Ost“ wird im Landschaftsplan, für den Fall dass das im Gebietsentwicklungsplan (GEP, jetzt RP Ruhr) dargestellte Ziel „Wohnsiedlungsbereich“ realisiert wird, jedoch bereits eine Ausnahme von diesen Verboten eingeräumt. Die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Entwicklung von Grundstücken zum Wohnen und eines Lebensmittelmarktes treten mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft.

Im Biotopverbundkonzept ist das Plangebiet mit der Entwicklungsmaßnahme „Nachhaltige Ackernutzung und Anlage von Rainen“ belegt. Das Biotopverbundkonzept als ökologische Leitlinie im Rahmen des Grünordnungs- und Freiraumentwicklungskonzeptes der Stadt Duisburg wurde in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Im Sinne des vorherrschenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und dem immer noch akuten Wohnraummangel wird zur Schaffung von Wohnraum von den Maßnahmen des Biotopverbundkonzeptes abgewichen. Durch die durchgeführten Untersuchungen (FFH-VP Stufe I und II, ASP) ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die überplanten Bereiche mit dem FFH-Gebiet bzw. dem NSG „Überanger Mark“ einen essenziellen Biotopverbund bilden, bzw. diese Bereiche für planungsrelevante Arten oder charakteristische Arten des FFH-Gebiets einen besonders wertvollen oder

gar essenziellen Lebensraum darstellen. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Biotopverbund sind unter Berücksichtigung der zu treffenden Minderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Im Grünordnungs- und Freiraumentwicklungskonzept Duisburg werden keine Aussagen zum Bestand und zu Entwicklungsabsichten im Bereich des Plangebietes getroffen.

Bei dem Baumbestand entlang der Angermunder Straße handelt es sich um eine gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützte Spitz-Ahorn-Allee. Die Allee liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Sie wurde im Rahmen der Erschließungsplanung insofern berücksichtigt, dass die beiden Zufahrten in das neue Wohnquartier und zum Lebensmittelmarkt, so angeordnet wurden, dass im Rahmen der Erschließung der beiden Baugebiete keine Bäume der Allee entfernt werden müssen.

Das Plangebiet ist selbst kein Bestandteil eines nach FFH-Richtlinie gemeldeten Natura-2000-Gebietes, liegt jedoch innerhalb des 300 m Puffers zum FFH-Gebiet „Überanger Mark“. Dies wurde im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere durch die Erstellung einer FFH-Vor- und Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP Stufe I und II) berücksichtigt. Die beiden Gutachten belegen, dass die Verkleinerung der Pufferzone zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Artenschutz- und FFH-Ziele führt.

### 3.5.5 Luftreinhalteplan / Klimaanalyse

Für das Plangebiet stehen keine belastbaren Daten aus den Luftschadstoffmessnetzen des LANUV zur Verfügung. Die Entfernung zu großindustriellen Anlagen und die aufgelockerten Wohnsiedlungen in Randlage zum Freiraum lassen jedoch keine erheblichen Luftschadstoffbelastungen erwarten. Lediglich die anteilig als Durchgangsstraße dienende Angermunder Straße ist aufgrund ihrer Verkehrsmengen als linienhafte Quelle entlang des Plangebietes anzusehen. Im Rahmen von Vorbelastungsrechnungen durch das LANUV wurden flächenhafte Vorbelastungswerte von  $24,7 \mu\text{g}/\text{m}^2$  für  $\text{NO}_2$  und  $17,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{10}$  ausgewiesen.

Selbst unter Berücksichtigung der bestehenden lokalen Quellen wie auch der planbedingten Zusatzbelastung ist deshalb nicht davon auszugehen, dass Konzentrationen im Bereich der Grenzwerte der 39. BImSchV erreicht werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhr – Teilplan West, der zur Verbesserung der allgemeinen Luftbelastungssituation konkrete Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung vorsieht.

Im Sinne der für die Bauleitplanung relevanten Maßnahme R.15 des Luftreinhalteplans ist in dem neuen Wohnquartier vorgesehen, die Wärmeversorgung der Wohngebäude mittels Luftwärmepumpen zu gewährleisten. Luftwärmepumpen schonen fossile Brennstoffe und tragen zu einer deutlichen Reduzierung von  $\text{CO}_2$ -Emissionen bei. Da diese aus gestalterischen Gründen auf den Dächern der Wohngebäude verortet werden sollen, setzt der Bebauungsplan entsprechende Überschreitungsmöglichkeiten der Gebäudehöhen durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien fest. Des Weiteren gewährleisten Festsetzungen, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Solarenergie und Luftwärmepumpen) auf den jeweiligen Grundstücken möglichst verträglich erfolgen kann. Entsprechende Detailplanungen können Bestandteil des Bauantrags sein.

Des Weiteren wurden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes bzw. der Stellung und Ausrichtung der Baukörper Winddurchlässe zur angrenzenden Nachbarbebauung berücksichtigt, sodass möglichst geringe Durchlüftungseinschränkungen gegeben sind. Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bauweise mit einer überwiegend günstigen Orientierung zur Sonne vor (Ausrichtung der Hauptwohnräume nach Süden und Westen), sodass sich Solarenergie sowohl aktiv als auch passiv nutzen lässt. Mit der Festsetzung zur zwingenden Herstellung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern mit bis zu  $15^\circ$  Dachneigung sowohl für die Haupt- als auch die Nebenanlagen werden die baulichen Grundvoraussetzungen für die flexibel aufgeständerte Errichtung von Solaranlagen geschaffen und damit der Maßnahme Rechnung getragen.

Für das Sonstige Sondergebiet setzt der Bebauungsplan im Hinblick auf die Novelle der Bauordnung NRW (§ 8 Abs. 2) textlich fest, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf dem Flachdach der Anlieferungsrampe zu installieren sind (vgl. Kap. 5.3.8).

Somit schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine klimaschonende Bauweise. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben. Das GEG regelt eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) und enthält Verpflichtungen zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden. Die neuen Gebäude müssen den Anforderungen des GEG, die seit 2020 stetig verschärft werden, entsprechen. Vor diesem Hintergrund enthält der Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen, die über die geplanten Maßnahmen des Vorhabenträgers bzw. den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgehen.

Die ebenfalls für die Bauleitplanung relevante Maßnahme DU.23 zielt auf die Begrenzung von Einzelraumfeuerungen zur Begrenzung von Schadstoffemissionen ab. Diesbezüglich wird im Rahmen des Bebauungsplanes kein Ausschluss vorgenommen, da in der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV) Anforderungen zur Begrenzung der Emissionen von Kleinfeuerungsanlagen festgelegt werden und diese auch von privaten Hauseigentümern, Mietern und Gewerbebetrieben zu beachten sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet – Stufe 3.

Die Stadtklimaanalyse der Stadt Duisburg stuft das Plangebiet als Freilandklima mit einer guten Durchlüftung ein. Die dem Plangebiet zugeordneten Planungshinweise besagen, dass solche stadtnahen Freiflächen als Ausgleichsräume gesichert und aufgewertet werden sollen. Sie sollten daher von Besiedlung freigehalten und als Grünzug ausgebaut werden.

Im Sinne des vorherrschenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und dem immer noch akuten Wohnraummangel wird zur Schaffung von Wohnraum von den Planungshinweisen der Stadtklimaanalyse der Stadt Duisburg abgewichen. Zur Untersuchung der klimatischen Auswirkungen des Planvorhabens wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Klimagutachten erstellt (Klimagutachten – Klimatische Auswirkungen des Planvorhabens Duisburg Rahm, Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie, 23.09.2020, Essen). Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Kapitel 3.6.13 dargestellt.

### 3.5.6 Sanierungsplan

Ein Sanierungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

### 3.5.7 Handlungskonzept WohnVision Duisburg

Das Handlungskonzept WohnVision Duisburg wurde als Fachbeitrag im Rahmen des Projektes Duisburg2027 eingebracht. Das Kommunale Handlungskonzept wurde am 04.10.2010 durch den Rat der Stadt Duisburg beschlossen. In dem Konzept sind auf der Grundlage umfangreicher Datenerhebungen und Analysen der Bevölkerungsstruktur Zielvorstellungen und Handlungsansätze für die künftige Wohnungspolitik in Duisburg dargelegt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann ein Beitrag dazu geleistet werden, diese städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen zu erreichen.

### 3.5.8 Schulentwicklungskonzept / Kindergartenbedarfsplan

Die Entwicklung des Plangebiets als Wohnstandort wird im Rahmen der Schulentwicklungs- und Kindergartenbedarfsplanung für die Stadt Duisburg berücksichtigt, auch aufgrund der Ausrichtung des Gebiets an junge Familien.

Sowohl die Schulraum- als auch die Kinderbetreuungssituation in Duisburg-Rahm sind aktuell bereits angespannt. Das Vorhaben wird jedoch insgesamt nicht dazu führen, dass sich die Situation signifikant verschärft. Es wird nur in einem sehr geringen Umfang die Anzahl der grundschulpflichtigen Kinder im Ortsteil Rahm erhöhen. Darüber hinaus wird es einen neuen, aber geringfügigen Kinderbetreuungsbedarf mit sich bringen. Die Bedarfe werden bei der Planung und Konkretisierung von Kita-Projekten im Duisburger Süden berücksichtigt.

### 3.6 Vorgaben und Bindungen

#### 3.6.1 Altlasten

Altlasten bzw. Altablagerung sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

#### 3.6.2 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Constantin der Große“. Die letzte Eigentümerin dieses Distriktsfeldes ist nicht mehr erreichbar, Rechtsnachfolgerin war die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH. Die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH hat mit Schreiben vom 24.05.2022 mitgeteilt, dass weder durch sie noch durch deren Rechtsvorgänger im Bereich des Plangebietes einwirkungsrelevanter Bergbau betrieben wurde, der sich auf das Bauvorhaben auswirken könnte. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

#### 3.6.3 Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Gebäude vorhanden oder Bodendenkmäler bekannt. Aus der Umgebung sind urgeschichtliche Siedlungsfunde bekannt.

Im Jahr 2007 wurden beim Bau einer Gasleitung südlich des Sportplatzes, im Bereich des heutigen Plangebiet, eisenzeitliche Befunde und Funde entdeckt, die auf eine Siedlung hindeuten. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mittels einer Sachverhaltsermittlung die Quantität und Qualität hier zu erwartender archäologischer Hinterlassenschaften untersucht (Sachstandsermittlung Bauvorhaben Rahmerbuschfeld Duisburg-Rahm NI 2021/1093 Abschlussbericht, Thomas Ibeling Archäologische Grabungen und Sondagen, November 2021, Köln). Dabei konnten keine relevanten archäologischen Befunde angetroffen werden.

Südlich außerhalb des Plangebietes liegt die freistehende, historische Hofanlage „Ventenhof“, welche ein eingetragenes Baudenkmal darstellt. Der historische Bauernhof ist heute ein Pferdehof mit rückwärtig angelegten Pferdeweiden. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde der Umgebungsschutz gem. § 9 Abs. 1 Buchst. b) DSchG NRW berücksichtigt, indem die Hofanlage als räumlicher Fixpunkt inmitten der Weidelandschaft von der Angermunder Straße aus erhalten bleibt und zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der Hofanlage ein entsprechender Abstand gewahrt bleibt. Der unverstellte, von Bäumen und Hecken begleitete Blick auf die Fassade von der Angermunder Straße aus ist ein prägender Akzent im Ortsbild von Rahm, der in der Planung berücksichtigt wurde.

Im Sinne einer adäquaten Integration des geplanten Lebensmittelmarktes und eines schonenden Umgangs mit dem ortsbildprägenden Baudenkmal in der Umgebung wird der Baukörper des Lebensmittelmarktes von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt und der im Süden vorhandene Strauch- und Baumbestand als naturnahes Rahmengrün erhalten. Im Südosten erfolgt die Anlage einer Grünfläche mit randlichen Gehölzstrukturen. Damit erfolgt eine hinreichende Abschirmung und Eingrünung des Grundstücks zur vorhandenen Hofanlage, die dem Baudenkmal sowie dem landwirtschaftlichen, ortsbildprägenden Betrieb gerecht werden. Auch die im Bebauungsplan vorgenommene Begrenzung der Verkaufsfläche trägt einem rücksichtsvollen Umgang mit dem Baudenkmal und landwirtschaftlichen Betrieb Ventenhof Rechnung.

#### 3.6.4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Normann Landschaftsarchitekten eine erweiterte artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP), Normann Landschaftsarchitekten, 27.12.2021, Düsseldorf).

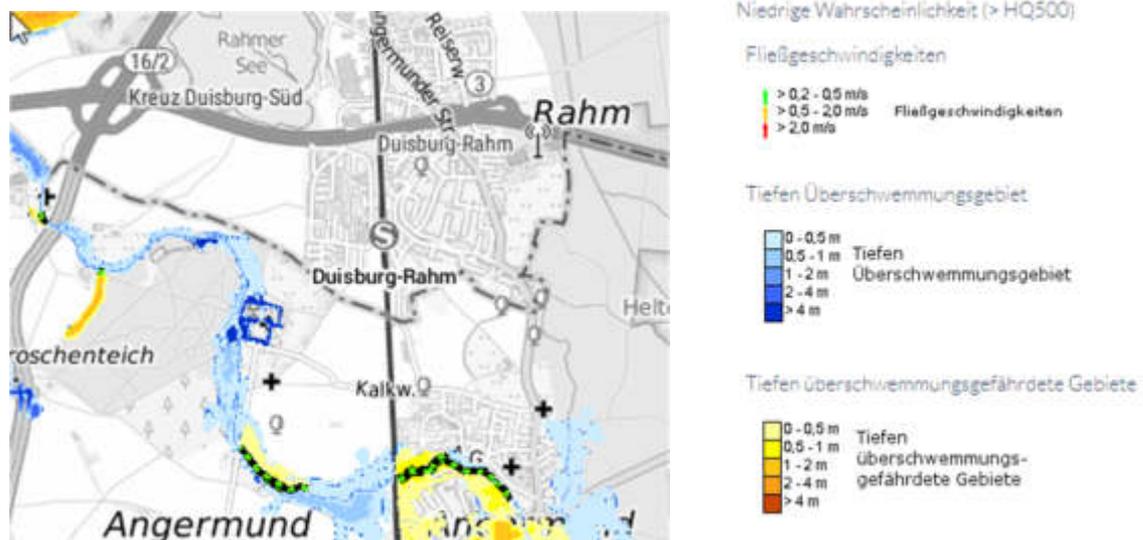
Mithilfe der vorhandenen Daten zum Artvorkommen, Datenbank- und Internetrecherche, Informationsabfragen bei der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet (BSWR), der Biologischen Station Haus Bürgel und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Düsseldorf sowie Kartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurde die potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten, in diesem Fall Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und Libellen, sowie die potenzielle Betroffenheit nicht planungsrelevanter Arten, im Sinne einer Artenschutzrechtlichen Prüfung eingeschätzt.

Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und Artikel 12 FFH-Richtlinie auf die lokale planungsrelevante Amphibien-, Reptilien- und Libellenpopulation durch das geplante Vorhaben muss nicht befürchtet werden.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Vogel- und Fledermauspopulationen und nicht planungsrelevanter Amphibienarten wurden Handlungsempfehlungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen aufgezeigt. Diese sind als Festsetzungen (Erhalt von relevanten Baumstrukturen) in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. als Hinweis (Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung, Baumhöhlenuntersuchung, vogelfreundlicher Einsatz von Glas, Aufstiegshilfen an Abwasserschächten), dessen Inhalt auch Bestandteil der städtebaulichen Verträge wird.

### 3.6.5 Überschwemmungsgebiet / Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von förmlich festgesetzten oder vorläufig sichergestellten überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Überschwemmungsgefahren bestehen in keinem der maßgeblichen Szenarien (HQ 10-50, HQ 100, HQ 500). Ein Hochwasserrisiko besteht im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungen somit nicht.

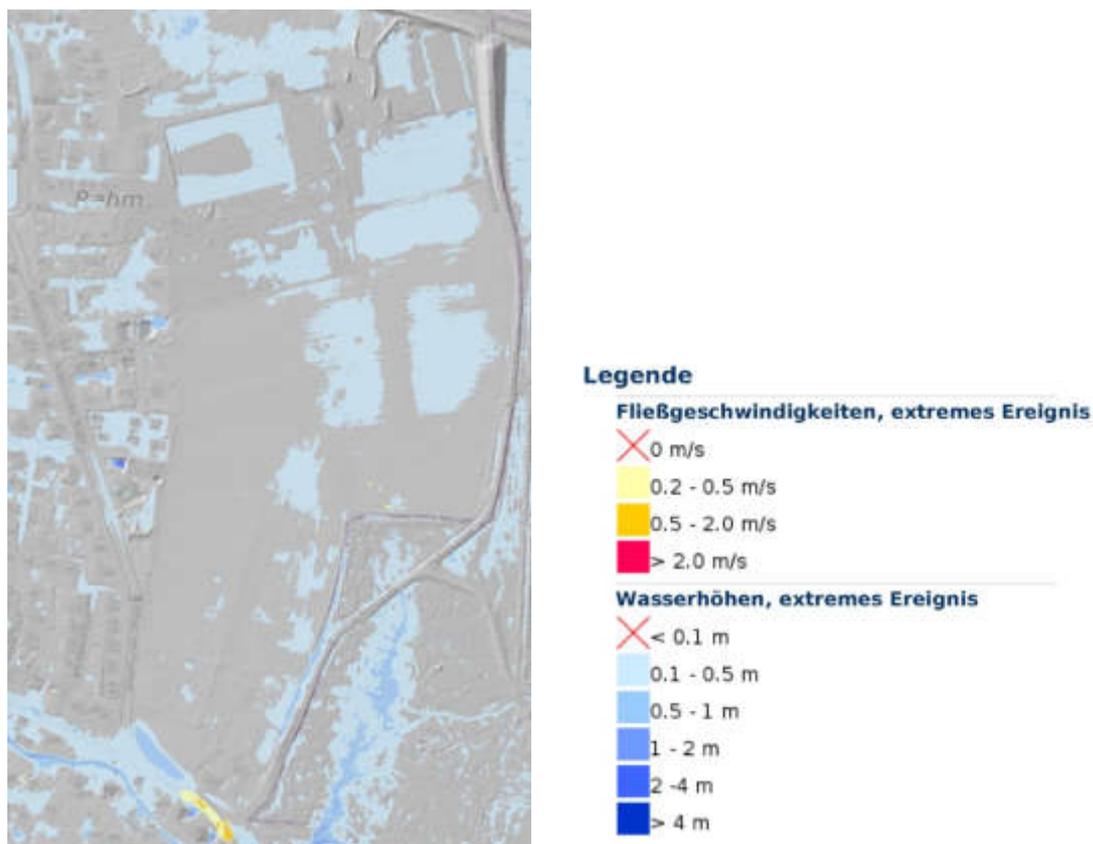


[www.geoportal.nrw.de](http://www.geoportal.nrw.de) (Stand April 2024)

### 3.6.6 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.geoportal.de](http://www.geoportal.de) aufgerufen werden, wo weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind. Für das Plangebiet stellt die Starkregenhinweiskarte NRW (Stand März 2024) folgende Situation dar:

Starkregenereignisse sowie Notwasserwege wurden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.



### 3.6.7 Störfallbetriebe

Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“ sind keine Betriebsbereiche gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Achtungsabständen. Daher ergeben sich aus störfallrechtlicher Sicht keine Anhaltspunkte dafür, dass für das Plangebiet planerische, bauliche, technische oder sonstige Maßnahmen zum Schutz der geplanten städtebaulichen Entwicklung zu ergreifen wären oder durch die Planungen die Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen im Störfall erhöht wird.

Zudem wird mit der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne der Störfall-Verordnung begründet.

### 3.6.8 Kampfmittel

Die Region war ein Kampfgebiet des Zweiten Weltkriegs. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der über die erforderlichen Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln informiert.

### 3.6.9 Boden

Bei den im Plangebiet vorhandenen, derzeit unbebauten Flächen handelt es sich um Bodenschutzvorrangflächen sowie um schützenswerte naturnahe Böden. Im Falle einer Bodeninanspruchnahme sind Kompensationsmaßnahmen für die Bodenzerstörung notwendig.

Die Kompensation wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich ermittelt. Sie kann nur zum Teil im Plangebiet erfolgen, sodass auch externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Für detailliertere Aussagen wird auf das Kapitel 1.3.5 Fachgutachten verwiesen.

### 3.6.10 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Es sind im gesamten Geltungsbereich die Maßgaben der Wasserschutzverordnung Bockum zu beachten.

Der Bebauungsplan enthält eine Nachrichtliche Übernahme hinsichtlich der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIb. Die entsprechend der Schutzgebietsverordnung erforderlichen Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Duisburg einzuholen. Zudem ist u.a. nur die Versickerung und Verrieselung von unbelastetem Niederschlagswasser sowie das großflächige Versickern von schwach belastetem Niederschlagswasser zulässig. Dies wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Die für Flächen innerhalb der vorgenannten Wasserschutzzone IIIb geltenden Nutzungsbeschränkungen stehen der geplanten Entwicklung innerhalb des Plangebiets insgesamt nicht entgegen.

### 3.6.11 Wasserrecht

Für das innerhalb des Plangebiets zukünftig anfallende Niederschlagswasser gelten die wasserrechtlichen Bindungen i. S. d. § 44 des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG). Danach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies sinnvoll möglich ist.

Nach der erfolgten Ertüchtigung der Kläranlage Duisburg-Huckingen und Aufhebung der Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf Ende des Jahres 2021, ist das anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalnetz dorthin einzuleiten.

Für detailliertere Aussagen zur geplanten Entwässerung wird auf die Kap. 4.1.4 und 4.2.4 verwiesen.

### 3.6.12 Leitungstrassen

Östlich des Plangebietes verlaufen in direkter Nachbarschaft planfestgestellte Rohrfernleitungen: eine Erdgashochdruckleitung der WINGAS (Auskunft von GASCADE) sowie eine CO-Kohlenmonoxid-Fernleitung der Bayer Material Science AG, heute Covestro (Auskunft von Evonik).

Die Erdgashochdruckleitung verfügt über einen Schutzstreifen von 8,0 m und einen über den Schutzstreifen hinausgehenden temporären Arbeitsstreifen von 20,0 m westlich der Leitungsachse.

Die CO-Kohlenmonoxid-Fernleitung verfügt über einen Schutzstreifen von 6,0 m und einen über den Schutzstreifen hinausgehenden temporären Arbeitsstreifen von ca. 10,0 bis 25,0 m westlich der Leitungsachse. Die Leitung liegt seit Jahren fertig gestellt unter der Erde, ist aber noch nicht in Betrieb.

Die Trassen und auch die dazugehörigen Schutzstreifen der beiden Leitungen liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind von Bebauung freigehalten. Die temporären ebenfalls planfestgestellten Arbeitsstreifen beider Leitungen liegen zum Teil innerhalb des Plangebietes und ragen in das festgesetzte Reine Wohngebiet WR 4 und die private Grünfläche P2. Die Lage des Baufensters ist so gewählt, dass eine oberirdische Bebauung der temporären Arbeitsstreifen ausgeschlossen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein genehmigter Arbeitsstreifen nach Beendigung der in der Planfeststellung benannten Arbeiten im Normalfall hinfällig wird und somit nur ein einmaliger Eingriff in die betroffenen Flächen erfolgt, wenn er denn überhaupt erforderlich wird. Dies kann seitens des Leitungsbetreibers (noch) nicht abgeschätzt werden.

Eine Bebauung in einem Abstand unter 20,0 m zu den Leitungsachsen ist zur Vermeidung einer potentiellen Beeinträchtigung der Leitungen nicht zulässig. Davon ausgenommen wird die Herstellung einer Tiefgarage unterhalb des Arbeitsstreifens planungsrechtlich zugelassen, sofern Statik und Tragfähigkeit beachtet werden. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Tiefgarage einen Abstand von mindestens 15,0 m zur benachbarten Leitung aufweisen.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Arbeitsstreifen der CO-Kohlenmonoxid-Fernleitung und somit die in diesem Bereich zulässige Tiefgarage ggf. mit einem Trapezpflug befahren werden muss (Trapezpflug-Gesamtgewicht ca. 35 Tonnen). Die Tiefgarage ist daher in Absprache mit den Leitungsbetreibern so

herzustellen, dass sie im Falle von oberirdisch erforderlichen Arbeiten entsprechend befahrbar ist. Im Bedarfsfall sind betroffene Privatgrundstück zu Lasten des Grundstückseigentümers oberirdisch freizuräumen. In diesem Fall sind die betroffenen Grenzbeplantungen und Grünflächen temporär zu entfernen und im Anschluss der Arbeiten wieder herzustellen. Die Kostentragung für diese Entfernung und auch Neubepflanzung sind seitens des Grundstückseigentümers zu tragen.

Die geplante Unterbauung des temporären Arbeitsstreifens wurde bereits mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt. Diese sind über die geplanten Baumaßnahmen informiert und sind auch im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren weiterhin zu beteiligen.

Für beide Leitungen besteht jeweils ein Planfeststellungsbeschluss. Eine bauliche Inanspruchnahme der Trasse und der Schutzstreifen ist aufgrund der Planfeststellung ausgeschlossen. Arbeiten innerhalb der Arbeitsstreifen bedürfen einer vorherigen Genehmigung der Leitungsträger. Die Inhalte und Regelungen der jeweiligen Planfeststellungsbeschlüsse sind zu beachten. Die Belange des Bevölkerungsschutzes und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse waren bereits Gegenstand dieser übergeordneten Fachplanungen. Eine Rohrfernleitungsanlage ist entsprechend dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die planfestgestellten Trassen selbst verfügen über diverse Schutzvorkehrungen, darüberhinausgehende Regelungen sind gesetzlich nicht vorgesehen.

Demnach wird eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit vermieden und es sind keine schädlichen Auswirkungen für Mensch und Umwelt zu befürchten oder weitere Schutzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen einer Klage gegen die CO-Kohlenmonoxid-Fernleitung hat das Oberverwaltungsgericht Ende August 2020 festgestellt, dass der Planfeststellungsbeschluss zum Bau und Betrieb der Leitung rechtmäßig ist (OVG NRW vom 31.08.2020, Az 20 A 1932/11). Seitens des OVG wurde insbesondere verdeutlicht, dass die technische Ausgestaltung der Leitung und damit auch ihre Sicherheit in mehrfacher Hinsicht den technischen Anforderungen nicht nur entsprechen, sondern darüber hinausgehen. Es wurde damit bestätigt, dass hinreichend Vorsorge dafür getroffen worden ist, dass durch die Rohrleitungsanlage keine Gefahren für Mensch oder Tier verursacht werden. Jegliche Sicherheitsbedenken konnten somit ausgeräumt werden.

Die Leitungen sind inklusive Schutz- und Arbeitsstreifen in der Planzeichnung dargestellt und es wurde ein Hinweis auf die Leitungen und auf die Beteiligung der Leitungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der die Installation von CO-Meldern in den Gebäuden und ein Evakuierungskonzept für den Lebensmittelmarkt empfiehlt. Mit diesen Hinweisen wird über die gerichtlich bestätigte Rechtmäßigkeit und Sicherheit der CO-Kohlenmonoxid-Leitung hinaus Vorsorge für den in der Bauleitplanung erforderlichen Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung getragen.

Innerhalb der Angermunder Straße verläuft eine stillgelegte Ferngasleitung der Open Grid Europe. Die Leitung selbst verläuft außerhalb des Geltungsbereiches, der Schutzstreifen liegt zum Teil innerhalb privater Grundstücksflächen, die für den seitens der Stadt Duisburg geplanten Ausbau der Angermunder Straße in Anspruch genommen werden müssen und daher im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Die Leitung kann nach Aussagen der PLEdoc (Schreiben vom 27.11.2018) bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Absprache mit dem Betreiber, ausgebaut werden. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### 3.6.13 Stadtklima

Das Plangebiet ist vollständig dem Gunstraum der Freilandklimate zuzuordnen. Zusammen mit angrenzenden Freilandbereichen auf Duisburger und Düsseldorfer Stadtgebiet und den östlich liegenden bioklimatischen Ausgleichsräumen der Grindmark und Heltorfer Mark bildet es einen großflächigen, zusammenhängenden und überregionalen Ausgleichsraum, der ein Kalt- und Frischluftproduktionsgebiet für die Stadt und die gesamte Region darstellt und daher von Bebauung möglichst freizuhalten ist.

Gemäß den stadtpolitischen Zielen, neue Wohnbauflächen für eine nachhaltige Einwohnerförderung auszuweisen und die wohnortnahe Versorgung im Ortsteil Rahm durch die Neuansiedlung eines

Lebensmittelmarktes zu sichern, wird von den Planungsempfehlungen der Klimaanalysen Duisburg und Düsseldorf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgewichen. Der Klimatotyp wird somit für die Plangebietsfläche verloren gehen, Dennoch wird im Rahmen der baulichen Entwicklung dafür Sorge getragen, den grundsätzlichen Zielsetzungen zum globalen Klimaschutz sowie den Zielvorgaben der kommunalen Klimaschutzkonzepte (Klimaanpassungsstrategie, Klimaschutzkonzept – Duisburg.Nachhaltig) zu folgen.

Um die konkreten klimatischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umgebung zu untersuchen, wurde daher ein Klimagutachten erstellt (Klimagutachten – Klimatische Auswirkungen des Planvorhabens Duisburg Rahm, Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, 23.09.2020, Essen). Der Schwerpunkt liegt auf der Betrachtung der normalen, mittleren Austauschverhältnisse sowie strahlungs-nächtlichen Kaltlufttransporten. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Im Ist-Zustand hat die Kaltluft produzierende Planfläche für sich allein genommen aufgrund zu geringer und falscher Flächenneigung keine Bedeutung für eine potenzielle Kaltluftversorgung der Siedlung. Auch in Verbindung mit den Kaltlufteinzugsgebieten der Umgebung ist der Verlust der Planfläche aufgrund ihres Anteils von wenigen Prozent weitgehend vernachlässigbar. Die Funktion der Planfläche als Ventilationsfläche ist für Kaltluft, die über den Wäldern erzeugt wird, wahrscheinlich, nicht jedoch für bodennahe Kaltluftflüsse.

Insgesamt ist daher eine Bedeutung der Planfläche für Kaltluftprozesse nur in geringem Maße gegeben. In dieser Hinsicht hätte das Planvorhaben daher wenig Bedeutung.

Bei der allgemeinen Anströmung wirken die Windgeschwindigkeitsreduktionen, die innerhalb des Plangebietes infolge der Bebauung gegenüber der unbebauten Situation zu erwarten sind, im Bereich der westlich angrenzenden Bestandsbebauung fort. Bodennahe Geschwindigkeitsreduktionen mit mehr als 25 % beschränken sich im Wesentlichen auf die ersten beiden Häuserzeilen der Bestandsbebauung. Insgesamt ist in der Gesamtbetrachtung nicht von einer ausgeprägten flächenhaften Einschränkung der Durchlüftung der Bestandsbebauung auszugehen.

Detailliertere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen (Klimagutachten – Klimatische Auswirkungen des Planvorhabens Duisburg Rahm, Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, 23.09.2020, Essen).

Um auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen und Extremniederschlägen zu reagieren, werden im Bebauungsplan stadttökologisch wirksame Maßnahmen berücksichtigt, die einen wichtigen Beitrag zu einem ausgeglichenen Mikroklima leisten (s. Kap. 5.2.10 und 5.2.12). Die Ausnutzungsziffern der Wohngebiete sind so festgesetzt, dass eine kompakte Bebauung entstehen kann, die aber ausreichend von Gartenflächen umgeben ist, so dass eine gute Durchlüftung des neuen Wohngebietes möglich ist.

### 3.6.14 Fluchtlinienpläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fluchtlinienpläne Nr. 296 und Nr. 296A, beide förmlich festgestellt seit 14.08.1957. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1239 werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere werden die Fluchtlinienpläne ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1239 betreffen.

## 3.7 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.

Mit der Entwicklung von Eigenheimen in der Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern - überwiegend für Familien - entlang einer neu geplanten Erschließungsstraße mit integrierten Grünflächen und der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wirkt sich der Bebauungsplan in vergleichbarer Weise auf die Bedürfnisse von weiblichen, männlichen und diversen Menschen aus. Die Chancengleichheit für Menschen jeden Alters und jeglicher geschlechtlichen Orientierung ist damit gegeben.

#### 4 Städtebauliches Konzept



Dieses städtebauliche Konzept (Quelle: Landschaftspflegerischer Begleitplan, Normann, 30.12.2021) bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes und verdeutlicht die konzeptionelle Grundidee. Da der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan lediglich einen Gestaltungsrahmen vorgibt, sind ggf. geringe Modifikationen möglich.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung gliedert sich das vorliegende städtebauliche Konzept grundsätzlich in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche:

## 4.1 Wohngebiet

### 4.1.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Die städtebauliche Planung sieht vor, den überwiegenden Teil des Plangebietes ausgehend von einer neuen Zufahrt von der Angermunder Straße - auf der Höhe der gegenüberliegenden Straße Am Rahmerbuschfeld - in Richtung Norden zu einem neuen Wohngebiet zu entwickeln.

In Anlehnung an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauungsstruktur ist hier zum überwiegenden Teil eine Eigenheimbebauung in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in maximal anderthalbgeschossiger Bauweise vorgesehen. Dabei soll die Dichte am Siedlungsrand abnehmen, dadurch dass hier Einzelhäuser entstehen sollen. Ebenso sind im Sinne eines rücksichtsvollen Umgangs mit der Bestandsbebauung im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs angrenzend an diese Bestandsbebauung ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen. Auch die Erschließungsstraße wurde im Sinne eines rücksichtsvollen Umgangs bewusst im deutlichen Abstand zur Bestandsbebauung geführt. Aufgrund des steigenden Bedarfs von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment, ist im zentralen Zufahrtsbereich südlich der Eigenheimbebauung in zwei Baufeldern auch Geschosswohnungsbau in zweieinhalbgeschossiger Bauweise vorgesehen. Es ist geplant, die gesamte Realisierung der Wohnbebauung als Bauträgermaßnahme durchzuführen. Damit wird gewährleistet, dass die Architektur und Gestaltung in einem einheitlichen, mindestens ähnlichen Charakter entwickelt werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind im Plangebiet 20 Doppelhäuser mit 40 Wohneinheiten und 14 freistehende Einzelhäuser geplant, deren Grundstücksgrößen zwischen ca. 280 und 700 m<sup>2</sup> betragen. In den beiden Mehrfamilienhäusern können zusammen rund 29 weitere Wohneinheiten entstehen.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich zum Teil großzügigere Grundstücke von Einfamilienhäusern; grundsätzlich entspricht die potentiell höhere Verdichtung, die sich innerhalb des zulässigen Rahmens der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bewegt, aber der Maßgabe, im Hinblick auf die Innenentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie spiegelt gleichzeitig die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Wohnraumbeschaffung und die Anforderungen am Markt wider.

Das städtebauliche Konzept dient als zielgerichtetes Beispiel für eine mögliche Bebauung im Plangebiet. Genaue Vorgaben für die Nutzungsmöglichkeiten auf den jeweiligen Einzelgrundstücken werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan definiert.

### 4.1.2 Erschließung, Infrastruktur

Das Wohngebiet erhält eine von dem Nahversorger getrennte MIV-Erschließung, um die Verkehre zu entflechten. Die geplante Erschließung erfolgt von Westen über eine neue Erschließungsachse, die - in etwa auf der Höhe der Straße Am Rahmerbuschfeld – an die Angermunder Straße anschließt. Nach ca. 30 m knickt die neue Erschließungsstraße nach Norden ab und mündet im nördlichen Bereich des Plangebietes in einer zentralen Wendeanlage, die neben den erforderlichen Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge und Lieferverkehre auch eine Aufenthaltsfunktion für die Bewohner bieten kann.

Die neu geplante öffentliche Straße soll als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,5 bzw. 7,5 m ausgebaut werden. Es erfolgt eine Verkehrsberuhigung durch punktuelle Fahrbahnverengungen in Form von Parkständen und Baumbeten, die für Fußgänger hintergebar sind. Alle neuen Straßenquerschnitte sind gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) so ausgelegt, dass der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr aus und in das Wohngebiet problemlos bewältigt werden kann. Gleichzeitig bietet der Straßenraum Platz für öffentliche Parkplätze und die geplanten Baumscheiben. Bei der Erschließungsplanung wurden die Anforderungen von Rettungsverkehren sowie die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt und gewährleistet.

Von der Haupterschließungsachse zweigen schmale Wohnwege nach Osten ab, an denen maximal 10 Wohneinheiten angeschlossen sind. Für die insgesamt 5 gemeinschaftlichen Privatstraßen ist eine Breite

von 4,0 m vorgesehen. Am Ende der geplanten Privatstraßen ist jeweils eine Bewegungsfläche von 7,0 x 12,0 m für die Feuerwehr vorgesehen.

Die Grundstücke der Einzel- und Doppelhäuser verfügen über eine ausreichende Größe, um den privaten ruhenden Verkehr auf dem Grundstück aufzunehmen. Je Einzelgrundstück sind 2 Stellplätze in Form einer Garage und deren Zufahrtsbereich vorgesehen. Der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser wird in ausreichender Anzahl in darunter liegenden Tiefgaragen untergebracht. Zudem bieten die privaten Grundstücke ausreichend Raum für die Unterbringung von erforderlichen Fahrradstellplätzen.

Entsprechende Nachweise sind im Bauantragsverfahren zu erbringen. Mit der hiesigen Planung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass den Anforderungen an Stellplätze und Fahrradstellplätze entsprochen werden kann.

Innerhalb der Haupteerschließungsachse stehen zudem voraussichtlich insgesamt 26 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Damit ist eine hinreichende Versorgung des neuen Wohnquartiers mit Parkplätzen für Besucher sichergestellt.

In Richtung des nördlich gelegenen Sportplatzes sieht das städtebauliche Konzept eine wünschenswerte Fußwegeanbindung vor. Da zur weiteren Anbindung an den Sportplatz jedoch noch andere Fremdgrundstücke in Anspruch genommen werden müssen, ist eine mögliche Umsetzung im Weiteren zu prüfen.

#### 4.1.3 Grün- und Freiraumkonzept

Im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung der hiesigen Ortsrandlage, angrenzend an den freien Landschaftsraum, ist im Plangebiet eine offene Siedlungsstruktur mit einem hohen Begrünungsanteil geplant. Dies wird trotz der im üblichen Rahmen festgesetzten GRZ und der damit möglichen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke von bis zu 60 % durch größere, das Gebiet gliedernde öffentliche und private Grünflächen und umfangreichen Pflanzmaßnahmen erreicht.

Das heutige Wäldchen an der Angermunder Straße, nördlich der neuen Grundstückszufahrt, bleibt im Wesentlichen in seinem Bestand erhalten. Somit gestaltet sich hier ein grüner Siedlungseingang unter Beibehaltung des gewohnten Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stelle.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes sind, angrenzend an den freien Landschaftsraum, ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken vorgesehen, sodass die Gebäude einen entsprechenden Abstand zum freien Landschaftsraum einhalten und eine randliche Eingrünung auf den Privatgrundstücken hergestellt wird. Auch das geplante Mehrfamilienhaus im südöstlichen Bereich des Plangebiets gewährt einen hinreichenden Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze.

Die Gärten der Wohnbebauung orientieren sich mehrheitlich nach Süden und nach Westen, um eine größtenteils besonnte Gartennutzung zu ermöglichen.

Zentral im Wohnquartier ist ein Grünband angeordnet, welches von der Erschließungsachse nach Osten an den Landschaftsraum anschließt. Die Fläche dient zum einen der Wasseraufnahme bei Starkregenereignissen, zum anderen als zentral im Quartier gelegene Frei- und Spielfläche.

Zwischen dem Wohngebiet und dem Lebensmittelmarkt ist ein weiteres Grünband geplant, welches das Wohnquartier und den Lebensmittelmarkt voneinander trennt und weiterhin in Richtung Osten eine freie Sichtachse zum angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet (s. auch Kap. 4.2.3).

Neben einer Begrünung der Dächer aller baulicher Anlagen und Tiefgaragen im Plangebiet, sind Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sowie Hecken- und Strauchpflanzungen in den privaten Wohngärten vorgesehen. Vorgärten sind weitestgehend unversiegelt anzulegen.

Aufgrund der geplanten, baulichen Inanspruchnahme von Flächen, die sich bislang als Freiflächen mit Grünstrukturen darstellten, ist zur Reduzierung des ökologischen Eingriffs, für die Gestaltung des Ortsbildes und aus kleinklimatischen Gründen eine starke Durchgrünung im Plangebiet vorgesehen. Alle grünordnerischen Maßnahmen dienen dem Ausgleich beanspruchter Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereichs.

#### 4.1.4 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der erstmaligen Bebauung des Plangebietes kommt die Anwendung der Maßgabe des § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) zum Tragen, nach dem es vorgeschrieben ist, dass für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIb liegt, ist jedoch ausschließlich das großflächige Versickern von schwach belastetem Niederschlagswasser zulässig.

Um dem § 44 LWG gerecht zu werden, wurde im Vorfeld ein Baugrundgutachten erstellt (Stellungnahme - Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück Rahmerbuschfeld in Duisburg-Rahm – Ergebnisse der Versickerungsversuche, Dr. Tillmanns Consulting, 16.01.2020, Hilden) und die Versickerung in Bereichen von zentralen und dezentralen grundsätzlich möglichen Anlagen geprüft. Im Ergebnis ist im Bereich der geplanten Wohnbebauung eine regelkonforme Versickerung unter der Maßgabe des zwingenden Erhalts der Hochflutlehme als Deckschicht überwiegenden Teils nicht möglich, da die ermittelten Durchlässigkeiten zu gering sind. Ein Austausch von lehmigen Deckschichten ist aufgrund des Wasserschutzgebietes IIIb nicht zulässig. Versickerungsfähige Bereiche lassen sich nicht eindeutig identifizieren.

Da auch der südlich verlaufende Rahmer Bach innerhalb der Wasserschutzzone liegt, ist eine Einleitung grundsätzlich nicht zugelassen. Davon könnte befreit werden, wenn eine Vorbehandlung des Wassers erfolgt. Am ca. 200 m südlich des Plangebietes verlaufenden Gewässer wurden drei grundsätzlich mögliche Einleitungsstellen identifiziert. Bei allen drei Einleitungsstellen befindet sich das Niveau der Gewässersohle weniger als 1,0 m unter der angrenzenden Straßenoberkante. Davon ausgehend könnte der erforderliche zuleitende Regenwasserkanal lediglich mit einer nicht zulässigen Rohrüberdeckung von 50 cm bei zahlreichen kreuzenden Bestandsversorgungsleitungen verlegt werden. Damit ist eine Gewässereinleitung aufgrund der gegebenen Höhenlagen nicht realisierbar.

In Abstimmung mit den Wirtschaftsbetrieben Duisburg (WBD), der Unteren Wasserbehörde und den Stadtwerken wurde daher für das Wohngebiet folgendes Entwässerungskonzept festgelegt:

Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen und der privaten Stellplätze/Garagenzufahrten soll gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Angermunder Straße eingeleitet werden. Das auf Garagen und Häusern anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls an den geplanten Mischwasserkanal und an die Rückhaltung anzuschließen. Eine Begrünung der Dächer verringert den Zufluss.

Die privaten Terrassen in den Hausgärten verfügen über ein leichtes Gefälle vom Haus weg, so dass das Niederschlagswasser über die Oberfläche auf die angrenzenden privaten Gartenflächen fließt. Sie sind nicht an ein Entwässerungssystem angeschlossen.

Überflutungsflächen für die schadensfreie Ableitung extremer Starkregenereignisse bis zu einem 100-jährigen Regenereignis sind sowohl in Tiefenlagen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als auch im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche (s. Maßnahmenfläche P1 in der Planzeichnung) vorgesehen worden.

Notüberläufe für Starkregenereignisse seltener als einmal in 100 Jahren wurden im Zuge einer Sensitivitätsanalyse des wassersensiblen Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser ausgearbeitet und innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verortet.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über den geplanten Mischwasserkanal abzuleiten. Für das gesamte Wohngebiet wird das Ver- und Entsorgungsnetz noch erstellt. Eine Erweiterung oder Ergänzung der Ver- und Entsorgungsnetze, wie Wasser und Strom ist durch den zuständigen Erschließungsträger zu realisieren und wird im Rahmen der Erschließungsplanung weiter konkretisiert. Der Anschluss wird von der Angermunder Straße aus erfolgen.

Aufgrund der dargelegten Restriktionen und dem damit verbundenen technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßigem Aufwand wird für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes gem. § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz von den Maßgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes abgewichen. Nähere Aussagen sind dem Erläuterungsbericht zum Erschließungskonzept zu entnehmen (Baugebiet am Rahmerbuschfeld in Duisburg, Erläuterungsbericht Wohngebiet und Supermarkt, bPlan Ingenieurgesellschaft, März 2020, Essen).

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten gemäß den dafür geltenden Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Erfordernisse der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen in ausreichendem Umfang Flächen innerhalb der Grundstücke zur Verfügung.

## **4.2 Nahversorger**

### **4.2.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen**

Auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Nahversorger) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> geplant, welcher der wohnortnahen Versorgung dienen soll. Der geplante Markt soll darüber hinaus einen Bäcker (Café) mit einer Fläche von 75 m<sup>2</sup> mit einem Außenbereich in Richtung Angermunder Straße beinhalten.

Das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird gemäß der städtebaulichen Planung im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet, sodass eine städtebauliche Anbindung an das neue Wohngebiet besteht. Gleichzeitig dient es als Immissionsschutz, da die Stellplatzanlage und der Anlieferungsbereich abgewandt von der Wohnbebauung angeordnet sind. Das Gebäude nimmt mit seiner Kubatur, Gebäudestellung, Höhenentwicklung und Fassadengestaltung auf die ortsspezifischen Anforderungen des umgebenden Landschaftsraums und des Umgebungsschutzes des Denkmals Rücksicht.

### **4.2.2 Erschließung, Infrastruktur**

Zur Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes für den Umweltverbund (Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehr) wird die Angermunder Straße im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes mit einem Gehweg ausgestattet. Die Umsetzung durch den Investor wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt. Um eine gesicherte Querung der Angermunder Straße zu gewährleisten und damit die Erreichbarkeit des Marktes für die Bewohner westlich der Angermunder Straße zu verbessern, wird durch die Stadt Duisburg eine Querungshilfe angelegt. Aufgrund des bestehenden Querschnitts und des schützenswerten Baumbestandes ist diese Querungshilfe in Form eines Fußgängerüberweges vorgesehen.

Im Rahmen dieses Umbaus sind die Verlegung der vorhandenen Haltestelle „Kloster“, die nach § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützte Spitz-Ahorn-Allee entlang der Angermunder Straße sowie die Gewährleistung einer allgemeinen Verkehrssicherheit zu berücksichtigen.

Die gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützte Spitz-Ahorn-Allee liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Sie wurde im Rahmen der Erschließungsplanung insofern berücksichtigt, dass die beiden Zufahrten in das neue Wohnquartier und zum Lebensmittelmarkt, so angeordnet wurden, dass im Rahmen der Erschließung der beiden Baugebiete keine Bäume der Allee entfernt werden müssen. Der Baumbestand an der Angermunder Straße ist von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Eine Abstimmung der Erschließung des Nahversorgers mit den zuständigen Fachämtern hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stattgefunden.

Die geplante direkte Anbindung des Lebensmittelmarktes an die Angermunder Straße erfolgt über eine Ein-/Ausfahrt mit einer Breite von rund 8,0 m. Auch die Anlieferung erfolgt ausgehend von der Angermunder Straße über die entstehende Parkplatzfläche. Deren Fahrgassen sind mit Breiten zwischen 6,0 m und 7,5 m geplant und so - gemäß den Richtlinien - ausreichend dimensioniert. Die Lage der Zufahrt ist so gewählt, dass ein ausreichender Abstand zur südlichen Kurve an der Angermunder Straße gewährleistet wird.

Es sind insgesamt 84 Stellplätze vorgesehen, welche in Senkrechtaufstellung angeordnet werden. Zusätzlich sind eine Fläche für Fahrradständer und zwei Flächen für Einkaufswagen geplant. Neben dem planerischen Einbezug der Anforderungen eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes ist bei der Konzipierung der Stellplatzanlage gleichzeitig großer Wert auf den Erhalt wesentlicher Gehölzstrukturen gelegt worden.

Zur Integration des Lebensmittelmarktes in den Siedlungsraum besteht aus städtebaulicher Sicht die Zielsetzung, diesen nicht allein autoorientiert neben dem Siedlungskörper zu verorten, sondern gezielt die fußläufige, rad- und ÖPNV-bezogene Erreichbarkeit zu fördern und durch attraktive Anbindungen diese Verkehre zu unterstützen.

Der großzügige, vom MIV getrennte, geschützte Eingangsbereich des Marktes, der sich nach Westen zur Angermunder Straße orientiert, soll fußgänger- und radfahrerfreundlich gestaltet werden und durch Sitzgelegenheiten sowie die Möglichkeit zur Außengastronomie des Backshops eine entsprechende Antritts- und Aufenthaltsqualität gewährleisten. Der Lebensmittelmarkt kann sowohl von der Angermunder Straße als auch von dem geplanten, nördlichen Wohnquartier über die Grünwegeverbindung erreicht werden. Ebenfalls erfolgt eine Anbindung an die neu verortete Bushaltestelle „Kloster“ an der Angermunder Straße.

Ein weiterer Eingang ist südlich des Gebäudes vorgesehen und unmittelbar über den Parkplatz zu erreichen.

#### 4.2.3 Grün- und Freiraumkonzept

Dem besonderen Standort des geplanten Marktes zwischen Siedlungsraum, Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet und dem denkmalgeschützten Ventenhof am Ortseingang von Duisburg-Rahm, auch im Übergang zu Düsseldorf, ist angemessen Rechnung zu tragen. Dies erfordert eine landschaftsplanerisch gestaltete Einbindung des Marktstandortes zu allen relevanten Seiten in den umgebenden Landschaftsraum.

Nördlich des Marktgebäudes, unmittelbar angrenzend an die neue Grundstückszufahrt in das Wohnquartier, verläuft nach Osten hin ein 18,0 m bzw. 13,0 m breites Grünband, welches das Wohnquartier und den Lebensmittelmarkt voneinander trennt und weiterhin in Richtung Osten eine freie Sichtachse zum angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet. Die gewohnte Blickbeziehung aus dem öffentlichen Raum der Angermunder Straße heraus bleibt so ebenfalls erhalten.

Im Bereich zur östlichen Grundstücksgrenze erfolgt demzufolge die Anlage einer Grünfläche mit integrierter Versickerungsmulde, auf der Baumanpflanzungen erfolgen, sodass eine adäquate Abschirmung und Eingrünung gegenüber den östlich verbleibenden Weideflächen gewährleistet werden kann.

An der südlichen Grundstücksfläche bleiben die heute vorhandenen Gehölzbestände erhalten und werden durch weitere Anpflanzungen gestärkt, da sie neben der Grundstückseingrünung die Funktion einer Verbundstruktur für Flugrouten der Zwergfledermäuse aufweisen.

Die Stellplatzfläche wurde so konzipiert, dass hier zwei bestehende Linden und eine Buche in die Stellplatzfläche integriert wurden und somit erhalten bleiben können. Dafür sind im Rahmen der Bauausführung besondere Maßnahmen zum Schutz zu ergreifen, die im Rahmen der ökologischen Baubegleitung gesichert werden. Ergänzend erfolgt auf der Stellplatzfläche die Anpflanzung von 4 weiteren Bäumen.

Auch das Gebäude des Lebensmittelmarktes erfährt eine Eingrünung. Neben den Dachflächen sind die nördlichen und östlichen Außenwandflächen unter Beachtung der geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu begrünen.

Mit den umfangreichen Pflanzmaßnahmen kann eine hinreichende Eingrünung und Abschirmung des Grundstücks zu den umliegenden Freiflächen erzielt und der Siedlungsrandlage im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen werden. Neben der Berücksichtigung von gestalterischen Anforderungen, erfolgt eine wesentliche Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Rahmenbedingungen im Plangebiet.

#### 4.2.4 Ver- und Entsorgung

Der Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes liegt ebenfalls in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Auch hier kommt § 44 LWG aufgrund der erstmaligen Bebauung zum Tragen.

Abweichend von den Bodenverhältnissen im Bereich der geplanten Wohnbebauung, stehen hier im Bereich des Lebensmittelmarktes ausreichend durchlässige Hochflutsande als Deckschicht an, die eine Versickerung der hier anfallenden Oberflächenwasser zulassen.

Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrs- und Dachflächen soll daher über Pflaster- und Muldenrinnen zu einer zentralen Versickerungsanlage östlich des Marktes abgeleitet werden. Bei dem Niederschlagswasser der Verkehrsflächen handelt es sich um schwach belastetes Niederschlagswasser, welches auch angesichts der Lage des Grundstückes in der Wasserschutzzone IIIb, über einen vorgeschalteten Absetzschacht mit Tauchwand über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zugeführt wird. Die geplante Versickerungsmulde wird mit einem Zaun eingefasst und erhält Aufstellflächen für Unterhaltungsfahrzeuge.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Angermunder Straße angeschlossen. Auch für den Nahversorger ist eine Erweiterung oder Ergänzung der Ver- und Entsorgungsnetze, wie Wasser und Strom durch den zuständigen Erschließungsträger zu realisieren und im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Der Anschluss wird von der Angermunder Straße aus erfolgen.

Nähere Aussagen sind dem Erläuterungsbericht zum Erschließungskonzept zu entnehmen (Baugebiet am Rahmerbuschfeld in Duisburg, Erläuterungsbericht Wohngebiet und Supermarkt, bPlan Ingenieurgesellschaft, März 2020, Essen).

Auch für den Nahversorger wird die Abfallentsorgung durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Ebenfalls gelten die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft und die gesetzlichen Pflichten gemäß den dafür geltenden Rechtsgrundlagen. Entsprechende Flächen stehen in ausreichendem Umfang Flächen innerhalb des Betriebsgrundstücks zur Verfügung.

### 4.3 Denkmalschutz

Im Sinne des Umgebungsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Buchst. b) DSchG NRW wurde im Rahmen der Planung des Lebensmittelmarktes auf das südlich benachbarte Baudenkmal „Ventenhof“ entsprechend reagiert. Der Baukörper des Lebensmittelmarktes nimmt mit seiner Kubatur, Gebäudestellung, Höhenentwicklung und Fassadengestaltung auf die ortsspezifischen Anforderungen des umgebenden Landschaftsraums und des Umgebungsschutzes des Baudenkmals „Ventenhof“ Rücksicht. Die Fassadengestaltung des Lebensmittelmarktes erfolgt im Rahmen der weiteren Planung in enger Abstimmung mit der Stadt Duisburg, so dass dem Baudenkmal und dem landwirtschaftlichen Betrieb Ventenhof Rechnung getragen wird.

Zwischen dem Lebensmittelmarkt und der Hofanlage wird ein angemessener Abstand gewahrt, so dass ein schonender Umgang mit dem ortsbildprägenden Baudenkmal erfolgt. Des Weiteren wird der im Süden vorhandene Strauch- und Baumbestand erhalten und um eine weitere Grünfläche mit Gehölzstrukturen im Südosten ergänzt, so dass eine hinreichende naturnahe Abschirmung und Eingrünung des Grundstückes zur vorhandenen Hofanlage gewährleistet wird.

Hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes enthält der Bebauungsplan Regelung zur Eingrünung und Gestaltung des Betriebsgrundstücks sowie der den Bebauungsplan ergänzende städtebauliche Vertrag Regelungen bezüglich der Fassaden- und Freiraumgestaltung. Den Belangen des Denkmalschutzes kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinreichend entsprochen werden.

## 4.4 Immissionsschutz / Trennungsgrundsatz

### 4.4.1 Lärm

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen der auf die geplante Nutzung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie Verkehrslärmerhöhungen im Umfeld des Plangebietes, bedingt durch zusätzlich erzeugte Verkehre, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Des Weiteren wurden in dem Gutachten die Gewerbelärsituation aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im südlichen Plangebiet sowie mögliche Schalleinwirkungen durch die nördlich benachbarten Sportstätten mit einer Schießsportanlage und einem Sportplatz untersucht. Das Schallgutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Angermunder Straße und westlich der Fichtenstraße. Durch den Verkehr dieser Straßen sowie der nördlich angrenzenden BAB 524 wird das Plangebiet durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebiets werden die neuen Erschließungsstraßen berücksichtigt.

Die Ausgangsdaten für die Untersuchungen zum Straßenverkehr und der geplanten Wohnbebauung für den Analysefall und den Prognosefall wurden der Verkehrsuntersuchung entnommen (s.o.).

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind nur die bestehenden Gebäude in die Berechnung eingeflossen. Innerhalb des Plangebiets wird von einer freien Schallausbreitung ausgegangen, da die Abfolge der Gebäudeerrichtung bzw. der langfristige Erhalt nicht sichergestellt werden kann.

#### Wohn- und Aufenthaltsräume

Die Untersuchungen zeigen, dass bei der schalltechnischen Berechnung nach RLS-90 fast im gesamten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten werden. Die Berechnung nach RLS-19 führt zu etwa 2 dB(A) höheren Werten.

Lediglich in kleinen Flächen treten höhere Überschreitungen der Orientierungswerte auf. So wurden im Bereich der Zu- und Einfahrt nach RLS-90 Beurteilungspegel um die 62 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht berechnet.

Weiterhin wurden in einem kleinen Streifen im nördlichen Plangebiet durch den Verkehr auf der Autobahn BAB 524 nach der RLS-90 Beurteilungspegel von etwa 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht prognostiziert.

Die Berechnungsergebnisse zeigen auch, dass im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung weder nach RLS-90 noch nach RLS-19 Beurteilungspegel  $\geq 70$  dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts auftreten. Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle wird weder tags noch nachts im Plangebiet überschritten. Auch wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete überschritten werden, liegen im Plangebiet Werte vor, in dem Wohnen allgemein möglich ist.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festzusetzen.

Hinsichtlich des Schutzes vor Schallimmissionen war zunächst die Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen zu begutachten. Aktive Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form einer Schallschutzwand entlang den Plangebietsgrenzen im Westen zur Angermunder Straße, sind jedoch aufgrund der einbindenden Straßen nur von geringer Wirkung. Zudem stellen sie im Umfeld bereits bebauter Gebiete meist unerwünschte Fremdkörper dar, die einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen Bestand und Neuplanung nachhaltig stören. Insbesondere in dieser sensiblen Ortsrandlage würden Schallschutzwände in Bereichen von Grundstücksgrenzen zu privaten Wohngrundstücken im Westen oder der Acker- und Grünflächen im Norden diese zu stark beeinträchtigen und wären im Sinne einer Integration der geplanten Neubebauung in die umgebenden Strukturen nicht zielführend. Daher werden im Bebauungsplan ausschließlich passive Schallschutz-Maßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Gebäuden werden im Bebauungsplan die gutachterlich berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach RLS-19 festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass das aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach RLS-19 ermittelte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß einen ausreichenden Schutz vor Schallimmissionen in schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.

Aufgrund der festgestellten Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) nachts in den nördlichen, nordöstlichen und südwestlichen Randbereichen des Plangebietes, sind zudem Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, damit auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

#### Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) ist davon auszugehen, dass während der Tageszeit eine angemessene Nutzung gewährleistet ist, wenn sie keinen Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) ausgesetzt sind. Dieser Wert entspricht den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung sind bei Beurteilungspegeln von 60 dB(A) am Tag nicht zu erwarten. In der Nacht sind Außenwohnbereiche nicht schutzbedürftig.

Im Plangebiet liegt der Beurteilungspegel am Tag in fast allen Bereichen unterhalb von 60 dB(A).

Auf einer kleinen Fläche im Bereich der neuen Zufahrt zum Wohnquartier auf dem Grundstück des hier geplanten Mehrfamilienhauses wird der angestrebte Zielwert von 60 dB(A) am Tag mit beiden Rechenvorschriften mit ca. 62 dB(A) überschritten.

Da der Zielwert von 60 dB(A) am Tag für Außenwohnbereiche nur in einem kleinen Bereich überschritten wird und die Überschreitungen nur etwa 2 dB(A) betragen, kann von einer verträglichen Nutzung der Außenwohnbereiche im Plangebiet ausgegangen werden. Auch das Oberverwaltungsgericht Münster (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE) sieht bei 62 dB(A) keine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Außenwohnbereiche.

Eine detaillierte Darstellung der Verkehrslärmimmissionen von Außenwohnbereichen am Tag sind den Anlagen 6-3 und 7-3 sowie 19-Anlage 6-3 und 19-Anlage 7-3 des Schallgutachtens zu entnehmen.

#### Geräuschimmissionen durch Zusatzverkehr an bestehender Wohnbebauung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der planbedingten Zusatzverkehre auf der Angermunder Straße, wurden Schallimmissionsberechnungen nach RLS-90 und RLS-19 für die kritischsten Fassaden der nächstliegenden Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Untersucht wurden der Analysefall sowie der Prognosefall.

Die Planung führt durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr bei Berücksichtigung beider Rechenvorschriften (RLS-90 und RLS-19) zu Pegelerhöhungen am Tag von bis zu 1,4 dB(A) bzw. 1,5 dB(A) und zur Nachtzeit bis zu 1,8 dB(A) bzw. 1,9 dB(A). Diese Erhöhungen treten im Bereich der Zu- und Ausfahrt des Plangebietes auf. An den Wohngebäuden an der Angermunder Straße wird eine Pegelerhöhung von maximal 0,7 dB(A) bzw. 0,9 dB(A) am Tag und 1,0 dB(A) bzw. 1,3 dB(A) in der Nacht prognostiziert.

Die prognostizierte Pegelerhöhung ist für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar. Auch liegen selbst mit dem planbedingtem Zusatzverkehr die Lärmpegel an den untersuchten Immissionspunkten unterhalb von 61 dB(A) bzw. 64 dB(A) am Tag und unterhalb von 53 dB(A) bzw. 55 dB(A) in der Nacht, und damit deutlich unter der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht. Im Ergebnis lassen sich aufgrund der prognostizierten Pegel von weniger als 61 dB(A) bzw. 64 dB(A) am Tag und weniger als 53 dB(A) bzw. 55 dB(A) in der Nacht in Verbindung mit der marginalen, nicht wahrnehmbaren Erhöhung gegenüber dem Analysefall keine Unzumutbarkeiten für die bestehenden, schützenswerten Wohnnutzungen an der Angermunder Straße ableiten.

### Gewerbelärm

Für die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarkts, der im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen ist, wurde eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm sowie eine Beurteilung der Gewerbelärmsituation anhand der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der ‚Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm‘ durchgeführt.

Durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarkts im südlichen Plangebiet sind sowohl an der neuen Wohnbebauung als auch an der bestehenden Wohnbebauung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Reine Wohngebiete zu erwarten. Somit sind Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Annahmen bezüglich der Schallquellen auf dem Betriebsgelände sowie den Betriebszeiten, werden zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zum Teil als Festsetzung (Lage der Anlieferung) und Hinweis in den Bebauungsplan übernommen (s. Kap. 5.2.3 und Kap. 5.4). Zudem werden die Inhalte des Hinweises Bestandteile des städtebaulichen Vertrags.

### Sportlärm

Nördlich des Plangebiets wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ein Sportplatz untersucht, mit einem Abstand zur neu geplanten Wohnbebauung von mindestens 110 m. Die Ermittlung der Schallimmissionen hinsichtlich eines möglichen Maximalbetriebs auf dem nördlich gelegenen Sportplatz ergab keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Reine Wohngebiete nach 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten im Plangebiet.

Die ebenfalls im Bereich des Sportplatzes vorhandene Schießanlage innerhalb des Schützenhauses verursacht keine relevanten Schallimmissionen. Der zugehörige Kfz-Verkehr kann aufgrund des Abstands vernachlässigt werden.

Auch die Tatsache, dass in unmittelbarer Nachbarschaft der Sportstätten umfangreiche Wohnbebauung vorhanden ist, lässt den Schluss zu, dass an der weiter entfernten neuen Wohnbebauung im Plangebiet Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes nach 18. BImSchV auszuschließen sind. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### Fazit

Mit den Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und der Gewährleistung der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Annahmen kann insgesamt sichergestellt werden, dass im und um das Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Bezüglich weiterer Ausführungen wird auf das Gutachten verwiesen (Geräuschemissions-Untersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1239 – Rahm „Rahmerbuschfeld“ der Stadt Duisburg, ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, 23.01.2024, Dortmund).

#### 4.4.2 Gerüche

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pferdehof „Ventenhof“ mit seinen rückwärtig angelegten Pferdeweiden. Um die Einwirkungen der Pferdezucht dieses Hofes auf das Plangebiet beurteilen zu können, wurde ein Geruchsgutachten gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt (Bericht über die Geruchsimmissionen auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“ in Duisburg, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Essen, 30.04.2020).

Eine Geruchsimmission ist nach der GIRL zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d. h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder Ähnlichem. Sie ist in der Regel als erheblich belästigend zu werten, wenn die Gesamtbelastung den Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (10%) überschreitet. Bei dem Immissionswert handelt es sich um die relative Häufigkeit der Geruchsstunden pro Jahr, in Klammern ist der Wert in % angegeben.

Der Ventenhof mit Pferdehaltung in der Nähe zum Plangebiet stellt eine mögliche bzw. die einzige relevante Geruchseinwirkung auf das Plangebiet dar. Die durchgeführte Prognose zeigt auf, dass am Gebäude des Nahversorgers eine Geruchsbelastung in Form von relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden im Jahr von 0,035 (3,5 %) und an der nächsten Wohnbebauung im Plangebiet von 0,013 (1,3 %) entstehen kann. Der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie von 0,10 (10 %) wird damit deutlich unterschritten.

Der südlich benachbarte Ventenhof stellt somit keine Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet dar.

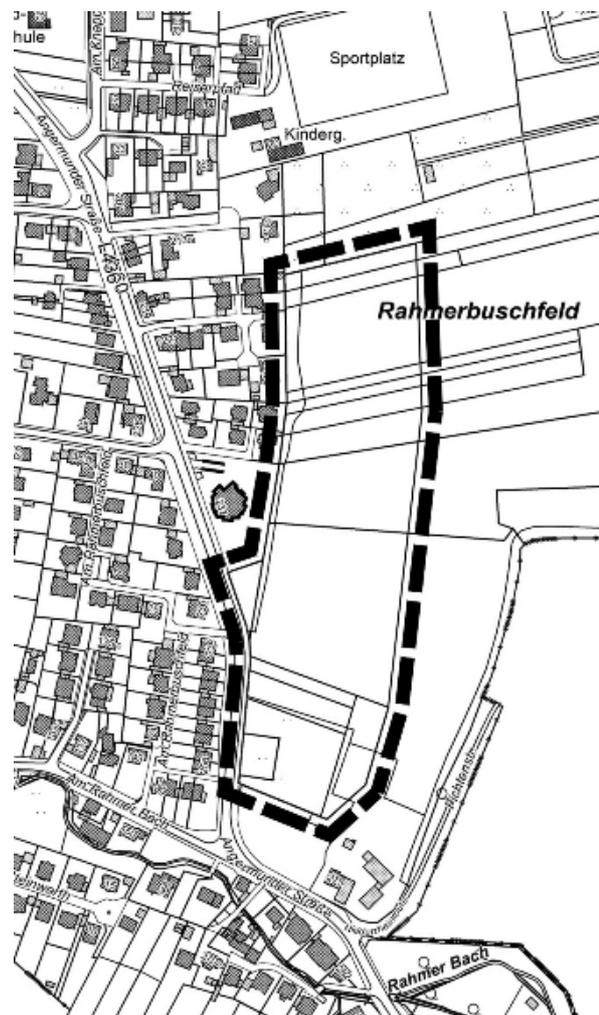
## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich, der umgrenzt wird von der Angermunder Straße bzw. von Wohnbebauung an der Angermunder Straße im Westen und von Acker- und Weideflächen, die an die Waldgebiete Grindsmark und Rahmer Benden angrenzen, im Osten. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an Grünflächen südlich der Sportanlage am Reiserpfad und im Süden an Weideflächen.

Der Geltungsbereich beinhaltet demnach im Wesentlichen die Flächen, die für eine planerische Entwicklung vorgesehen sind. In den Geltungsbereich wird eine gehölzbestandene Fläche an der Angermunder Straße südlich des mehrgeschossigen Wohngebäudes einbezogen und im Bestand gesichert. Weitere Regelungsbedarfe für Grundstücke im Bestand ergeben sich nicht.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,2 ha.



### 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung des für die Entwicklung des Bebauungsplangebiets erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes wird in erster Linie durch daran angepasste Bebauungsplanfestsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB hergeleitet und gesichert. Des Weiteren werden in den Bebauungsplan Vorgaben für die Gestaltung von baulichen Anlagen auf der Basis von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW aufgenommen.

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### Reines Wohngebiet

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets dient entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung dem Wohnen. Es erfolgt daher die Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO. Da verschiedene

Wohnformen zugelassen werden sollen und somit die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen differieren, setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Teilbereiche als WR 1 bis WR 4 fest.

Der Schwerpunkt bei der Ausgestaltung der Wohnbebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll bei der Nutzungsart Wohnen liegen und eine hohe Wohnqualität in attraktiver Lage mit geringem Störpotenzial durch zusätzliches Verkehrsaufkommen oder Immissionsbelastungen aus gewerblicher Nutzung geschaffen werden.

Zur Vermeidung solcher Störpotenziale sind daher die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig. Sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind im Hinblick auf die erforderliche Erschließungsstruktur in einer solch rückwärtigen, randlichen Lage ungeeignet. Darüber hinaus sind die genannten Nutzungen mit der Erzeugung von Fremdverkehren und potenziellen gewerblichen Emissionen insbesondere in dem sensiblen, ökologischen Umfeld der Ortsrandlage zu vermeiden. Der Ausschluss der Nutzungen ist zudem in einer Orientierung an den Bestand begründet.

#### Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung (Lebensmittel)“

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes soll entsprechend der o. a. bauleitplanerischen Zielsetzung die Entwicklung eines großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes mit einer in die bauliche Einheit integrierten Schank- und Speisewirtschaft in Form eines Bäckereicafés erfolgen.

Aufgrund der projektierten Verkaufsfläche von min. 1.200 m<sup>2</sup> und max. 1.375 m<sup>2</sup> ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß der Baugebietsystematik im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO nur in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO oder in für sie festgesetzten Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung und liegt außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche. Da die Lage des Plangebietes außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche keine Festsetzung eines Kerngebietes begründet, setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung (Lebensmittel)“ fest. Das Sondergebiet dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie eines Bäckereicafés mit einer Verkaufsfläche von insgesamt min. 1.200 m<sup>2</sup> und max. 1.375 m<sup>2</sup>.

Sollte eine Bäckerei innerhalb der Nutzung Lebensmittelmarkt nicht realisiert werden, reduziert sich die zulässige Verkaufsfläche um 5,45 % (dies entspricht 75 m<sup>2</sup> der 1375 m<sup>2</sup> zulässigen Gesamtverkaufsfläche).

Mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche von 1.375 m<sup>2</sup> kann sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen der Planung auf umliegende Versorgungsstrukturen in Duisburg und darüber hinaus nicht erfolgen werden. Dies wurde im Rahmen eines Gutachtens geprüft (s. Kap. 1.3.3).

Für das Vorhaben war im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen, ob durch die geplante Verkaufsfläche schützenswerte Versorgungsstrukturen (Zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Duisburg sowie in den Nachbarstädten Düsseldorf und Ratingen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

In dem Gutachten wird zusammenfassend festgestellt, dass die Planung der Sicherung der Grundversorgung in Duisburg-Rahm dient. Sie entspricht den Zielvorstellungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes. Aufgrund der im Gutachten ermittelten Umsatzumverteilungsanteile lassen sich

keine schädigenden Auswirkungen auf Versorgungslagen in Duisburg oder der umliegenden Nachbarstädte ableiten.

Die für den Lebensmittelmarkt (ohne das Bäckereicafé mit 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) festgesetzte maximal umsetzbare Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> genügt den Anforderungen an eine moderne Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel an diesem Standort. Mit der Festsetzung einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m<sup>2</sup> wird im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt, dass sich in dem Sonstigen Sondergebiet faktisch nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansiedeln kann. Die Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes ist im Rahmen der gewählten Festsetzungen nicht möglich, so dass Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche durch weitere großflächige Betriebe oder Konzentrationen von Betrieben ausgeschlossen sind.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Damit besteht die Möglichkeit, übliche Nebenprodukte der zentren- und sonstigen nahversorgungsrelevanten Randsortimente in geringem Umfang dauerhaft anbieten zu können. Davon abzugrenzen sind temporäre Aktionswaren, die gemäß textlicher Festsetzung nicht zulässig sind, um sicherzustellen, dass das Randsortiment zentrenrelevanter Sortimente keine Auswirkungen erzeugt und die Ziele der Bauleitplanung zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion gewahrt bleiben. Im Sinne einer Steuerung von möglichen Betriebstypen, gewährleistet die Festsetzung, dass ein discountertypisches Angebot, geprägt von Aktionswaren im Non-Food Bereich, nicht angeboten werden darf.

Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Betriebes ist somit der Verkauf von Sortimenten, die in der Sortimentsliste der Stadt Duisburg (Bestandteil des vom Stadtrat am 01.07.2019 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Duisburg) als nahversorgungsrelevante Sortimente aufgelistet werden, als Hauptsortiment anzubieten. Damit ist planungsrechtlich hinreichend gesichert, dass nur ein Vollsortimenter bzw. ein Einzelhandelsbetrieb mit den im Gutachten ermittelten Auswirkungen zulässig ist.

Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang und daher ohne Einschränkungen zulässig.

Auf die Ausführungen in Kap. 1.3.3 wird verwiesen.

Die gesamte Sortimentsliste der Stadt Duisburg gemäß Ratsbeschluss vom 01.07.2019 mit Bezeichnungen nach Klassifikation der Wirtschaftszweige ist auf der Planzeichnung abgedruckt und Anhang dieser Begründung.

#### 5.2.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl ist ein Instrument, mit dem die Wohn- und Besiedlungsdichte eines Baugebietes mit Eigenheimen gesteuert werden kann. Hiervon hängt wiederum die Dimensionierung der notwendigen öffentlichen Infrastruktur ab. Damit die Anzahl von Wohneinheiten im Bereich der Eigenheimbebauung nicht überhandnimmt und dementsprechend auch nicht der fließende und ruhende Verkehr im Plangebiet sowie die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens, erfolgt die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten für Wohngebäude in den Reinen Wohngebieten WR 1 und 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im relativen Bezug zu den Grundstücksgrößen. Diese orientieren sich zum einen an den in der näheren Umgebung vorherrschenden Grundstücksgrößen von Grundstücken am Ortsrand, zum anderen entsprechen sie den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Demnach ist bei Doppelhaushälften je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Eine weitere Wohneinheit ist somit nur zulässig, wenn das Baugrundstück größer als 250 m<sup>2</sup> ist. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig, sodass eine weitere Wohneinheit somit nur zulässig ist, wenn das Baugrundstück größer als 400 m<sup>2</sup> ist.

### 5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitgehend an der bestehenden Bebauung im Umfeld und wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 bis 4 BauNVO durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

#### Reines Wohngebiet

##### Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für die Reinen Wohngebiete WR 1 – 4 eine GRZ von 0,4 fest. Diese festgesetzte GRZ ist zunächst nur auf die auf einem Grundstück vorhandene Hauptanlage bezogen (GRZ I). Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO darf dieser Wert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, und zwar um bis zu 50 % (GRZ II).

Mit Einhaltung bzw. Ausnutzung der Obergrenze gem. § 17 BauNVO und unter Berücksichtigung der planungsrechtlich gesicherten Grünflächen wird eine städtebauliche Dichte erzeugt, bei der eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen wird.

Zugleich gewährleistet die Festsetzung eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und sichert den künftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung. Es handelt sich dabei um ein übliches Maß für klassische Wohngebiete sowohl mit Ein- als auch Mehrfamilienhausstrukturen, welches auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient und den Zielen einer flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung trägt.

Eine Auflockerung der Dichte erfährt das Plangebiet durch die Festsetzung von Grünflächen, die das Gebiet gliedern und sich zudem in die Struktur einfügen.

##### Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Versiegelungen

Im Sinne des aktuellen Wohnbedarfs im Duisburger Stadtgebiet sind im Plangebiet ergänzend zu der Einfamilienhausbebauung zwei Gebäude im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Bei Maßnahmen des Geschosswohnungsbaus ergeben sich hinsichtlich des in Relation zur Wohnfläche hohen Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr besondere Anforderungen, die es im Rahmen der Festsetzungen zu berücksichtigen gilt.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist es vorgesehen, den privaten ruhenden Verkehr der Mehrfamilienhäuser in Gänze in Tiefgaragen unterzubringen, um im Wohnquartier hinreichend Freiflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität schaffen bzw. erhalten zu können. Der Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele fest, dass die zulässige Versiegelung der Grundstücksfläche in dem Reinen Wohngebiet WR 3 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden darf.

Das Erfordernis ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption, den Geschosswohnungsbau zentral am Quartierseingang zu verorten und dabei den westlich angrenzenden Baumbestand in seinem heutigen Bestand zu erhalten. Auch ist diese über die sog. Kappungsgrenze in Wohngebieten von einer GRZ 0,6 minimal hinausreichende, weitgehend „unterirdische“ Versiegelung in einem räumlich sehr begrenzten Teil innerhalb der Reinen Wohngebiete nicht mit Beeinträchtigungen im Sinne der BauNVO verbunden. Kompensatorisch im Sinne der klimatischen Verhältnisse wirken entsprechende Festsetzungen zur Überdeckung und Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragendächern im Plangebiet. Mit der

Begrünung der Tiefgaragen wird zugleich die gewünschte Aufenthaltsnutzung als Gartenfläche für die Bewohner sichergestellt.

Für die übrigen Baugebiete (WR 1, WR 2, WR 4) setzt der Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption und aus Gründen des Gewässer- und Bodenschutzes fest, dass über die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Regelfall zulässige Überschreitung um bis zu 50 % (hier eine GRZ II von 0,6) weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ausgeschlossen sind.

#### Zahl der Vollgeschosse

Für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2, in denen eine Einfamilienhausbebauung in Form von Doppelhaushälften und/oder freistehenden Einzelhäusern umgesetzt werden soll, wird die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Bebauung soll in diesem rückwärtigen Randbereich bezüglich der Höhenentwicklung maßvoll erfolgen und sich in die Umgebungsstruktur einfügen. Mit der Begrenzung auf ein Vollgeschoss wird der sensiblen Lage im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

In den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Mit der Festsetzung wird der städtebaulichen Zielvorstellung für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern im zentralen Zufahrtbereich des neuen Wohnquartiers Rechnung getragen. Sie stellt ebenfalls ein verträgliches Maß dar und ist typisch für eine Geschossbebauung in Ortsrandlage.

#### Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist für ein harmonisches und auf das Ortsbild abgestimmtes Gesamterscheinungsbild des Baugebietes von besonderer Bedeutung. Um in dieser Lage für die Wohnbebauung den baulichen Maßstab zu wahren und überdimensionierte Baukörper und städtebauliche Missverhältnisse in den baulichen Proportionen zu vermeiden, werden entsprechende Höhenbegrenzungen getroffen.

Die Höhenfestsetzung berücksichtigt für die geplante Einfamilienhausbebauung eine Entwicklung von einem Vollgeschoss mit einem darüber liegenden Nicht-Vollgeschoss mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach. Dementsprechend lässt der Bebauungsplan für die geplanten Gebäude eine absolute Höhe bezogen auf die Höhenlage des neuen Geländes der Grundstücksflächen von rund 7,0 – 7,5 m zu. Damit wird die Errichtung einer weiteren 3. Geschossebene als Nicht-Vollgeschoss ausgeschlossen.

Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sollen mit zwei Vollgeschossen mit einem darüber liegenden Nicht-Vollgeschoss mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach hergestellt werden. Hier lässt der Bebauungsplan für die geplanten Gebäude eine absolute Höhe bezogen auf die Höhenlage des neuen Geländes der Grundstücksflächen von rund von rund 10,0 m zu.

Bei den Höhenfestsetzungen sind geringe, aber hinreichende Spielräume für die bauliche Gestaltung vorgesehen. Dabei ist die Entwicklung moderner und großzügiger Geschosshöhen von jeweils ca. 3,0 m Höhe berücksichtigt.

Die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) sind als absolute Höhe in Meter über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt. Der oberste Bezugspunkt bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen wird bei allen Gebäuden durch den obersten Dachabschluss festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend, bei flach geneigten Dächern der obere Dachfirst.

Des Weiteren werden im Rahmen der Festsetzungen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch übliche technische Dachaufbauten begrenzt, um unerwünschte visuelle Beeinträchtigung durch diese Anlagen zu vermeiden. So sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z.B. Konstruktionselemente, Dachausstiege und haustechnische Anlagen) je bis maximal 2,0 m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 10 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. Auch sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Anlagen zur Nutzung erneuerbare Energien je bis maximal 2,0 m zulässig, wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. So treten diese möglichen Aufbauten – aus Sicht des Fußgängers – nur untergeordnet in Erscheinung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung für das Wohngebiet bewirken hinreichende Spielräume für die bauliche Gestaltung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und einer verträglichen Höhenentwicklung im Sinne der sensiblen Ortsrandlage.

#### Sonstiges Sondergebiet

##### Grundflächenzahl

In dem Sonstigen Sondergebiet SO wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung dient zum einen der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzbarkeit des Grundstückes und ist regelmäßig für Einzelhandelsvorhaben wegen der umfangreichen Versiegelungen für die Kundenstellplätze erforderlich. Sie stellt gleichermaßen aber auch sicher, dass ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen im Plangebiet für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

##### Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der geplanten Nutzung eines Lebensmittelmarktes setzt der Bebauungsplan für das Sonstige Sondergebiet SO „Nahversorgung (Lebensmittel)“ eine maximal eingeschossige Bebauung fest. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Gebäudehöhe wird damit der umliegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie der südlich benachbarten denkmalgeschützten Hofanlage „Ventenhof“ Rechnung getragen.

##### Gebäudehöhen

Die mögliche Höhenentwicklung des geplanten Lebensmittelmarktes wird mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max) reguliert. Das Maß der Höhe wird im Bebauungsplan als maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN mit entsprechend sachgerechtem Spielraum zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung ermöglicht auf der Basis des städtebaulich-architektonischen Konzeptes einen marktgerechten Baukörper für den Lebensmittelmarkt in einer maximalen Höhe von überwiegend ca. 6,5 m. In einem, in seiner Ausprägung untergeordneten, östlichen Teilbereich des Gebäudes ist eine maximale Höhe von ca. 7,5 m zulässig. In diesem Bereich, oberhalb der Sozialräume und der Anlieferung, können erforderliche technische Anlagen untergebracht werden. Dies entspricht einer modernen, baulichen Marktausführung und reduziert die flächenhafte Ausdehnung des Gebäudes.

Die Höhen korrespondieren mit den umliegenden Bestandshöhen der westlich gegenüberliegenden Ein- und Zweifamilienhäuser und sind somit als städtebaulich verträglich zu bezeichnen. Des Weiteren orientiert sich die Höhe des geplanten Lebensmittelmarktes an der denkmalgeschützten Hofanlage „Ventenhof“ im Sinne des Umgebungsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Buchst. b) DSchG NRW und berücksichtigt die bestehenden Strukturen entsprechend. Der um lediglich 1,0 m höhere Dachbereich wird in der Örtlichkeit nur unwesentlich in Erscheinung treten.

Des Weiteren werden im Rahmen der Festsetzungen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch ggf. notwendige technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien begrenzt, um unerwünschte visuelle Beeinträchtigung durch diese Anlagen zu vermeiden. Daher dürfen die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z. B. Konstruktionselemente, Dachausstiege, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis maximal 2,0 m überschritten, wenn sie mindestens um 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Absturzsicherungen. Die Grundfläche untergeordneter Dachaufbauten darf außerdem maximal 10 % der Dachfläche betragen.

Die Festsetzung eröffnet sowohl die Möglichkeit, die wirtschaftlich sinnvolle Gebäudetypologie eines solchen Marktes zu sichern, gewährleistet aber auch die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Die Begrenzung der Höhenentwicklung und Geschossigkeit sowie der Kubatur des Baukörpers gewährleistet eine städtebaulich sensible Anpassung des Gebäudes im neuen Baugebiet an die vorhandenen denkmalgeschützten Strukturen.

## 5.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### Reines Wohngebiet

#### Bauweise

Der Bebauungsplan setzt gemäß der zugrunde liegenden städtebaulichen Zielsetzung für das Reine Wohngebiet WR 1 eine Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern fest und für das Reine Wohngebiet WR 2 eine Bauweise in Form von Einzelhäusern.

Die Festsetzungen entsprechen in Verbindung mit der Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten dem Ziel der Stadt Duisburg, in diesem Bereich eine durchmischte aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu realisieren und trägt zugleich der gewünschten Dichtestaffelung, die zum freien Landschaftsraum und zur nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung abnehmen soll, Rechnung. Insbesondere in dem Reinen Wohngebiet WR 2 kann unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Grundstücksgrößen und der Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten im Sinne des städtebaulichen Konzeptes zwar eine zweite Wohneinheit im Gebäude zur Förderung des Mehrgenerationen-Wohnens grundsätzlich zulässig sein. Jedoch sollte diese in der Form einer untergeordneten Einliegerwohnung im Einzelhaus untergebracht werden. Ein optisch als Doppelhaus erscheinendes Einzelhaus entspräche nicht dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept.

Für die Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 (Bereich für Geschosswohnungsbau) setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest, d. h. auch in WR 3 und WR 4 sind Gebäude grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Insgesamt kann mit den Festsetzungen eine durchgrünte, aufgelockerte Siedlungsstruktur erreicht werden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie stellen sicher, dass die Wohnbebauung im Sinne der städtebaulichen Planung in Form einer Straßenrandbebauung westlich der zentralen Planstraße erfolgt und die nach Osten in Richtung des Landschaftsraumes geplanten Gebäude in einer Kammstruktur errichtet werden, wodurch eine Verzahnung der Freiraumqualitäten mit den Gartenstrukturen im Plangebiet erfolgen kann.

Ebenso wird durch die räumliche Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt, dass zu den benachbarten Grundstücken, zum östlich angrenzenden Landschaftsraum sowie zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausreichend Abstände gewahrt bleiben. Die Anordnung der zulässigen Hausformen entlang der Erschließungsflächen bleibt aufgrund der durchgängigen Baufenster variabel.

Die festgesetzten Bautiefen von überwiegend 14,0 m für die Einfamilienhausbebauung in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 stellen ein übliches Maß für die jeweiligen Bauformen dar und sichern einen hinreichend großen Spielraum für die bauliche Ausnutzung. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes wird in unmittelbarer Nachbarschaft zu der westlichen Bestandsbebauung die Bautiefe bewusst auf 12,0 m reduziert, sodass hier ein rücksichtsvoller Umgang der Neubebauung mit dem benachbarten Bestand gewährleistet wird.

In dem Reinen Wohngebiet WR 3 ermöglicht eine Bautiefe von 17,0 m für das geplante Mehrfamilienhaus eine flexible Gebäudekubatur für diese Bauform, so dass dort unterschiedliche Typologien umsetzbar sind. Für das Mehrfamilienhaus ist dabei die Herstellung von Balkonen entsprechend berücksichtigt worden, sodass diese innerhalb der Baugrenzen anzuordnen sind.

In dem Reinen Wohngebiet WR 4 wurde die überbaubare Grundstücksfläche so ausgestaltet, dass eine Überbauung der temporären Arbeitsstreifen der beiden östlich benachbarten Leitungen ausgeschlossen wird. Mit einer Bautiefe von 17,5 m verbleibt dennoch eine Bautiefe, in der ebenfalls unterschiedliche Typologien umsetzbar sind.

Im Sinne der Flexibilität dürfen Eingangsüberdachungen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,0 m überschreiten, soweit diese in ihrer Breite (einzeln oder in Summe) 30 % der Breite des betreffenden

Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Zusätzlich ist in den Reinen Wohngebietes WR 1 und WR 2 eine einseitige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen um maximal 2,0 m zulässig. Dadurch soll die Errichtung attraktiver Außenwohnbereiche erleichtert werden, ohne gleichzeitig eine generell vergrößerte Baugrenze ausweisen zu müssen. Nur im nordwestlichen Bereich des Reinen Wohngebietes WR 2 ist für die Grundstücke mit auf 12 m reduzierten Baufenster eine einseitige Überschreitung von maximal 3,0 m durch Terrassen zulässig. Damit wird insbesondere vor dem Hintergrund der dort reduzierten Bautiefe ein hinreichender Spielraum in der Gestaltung von Außenwohnbereichen ermöglicht.

Auch in dem Reinen Wohngebiet WR 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten, südlichen Baugrenze durch Terrassen um maximal 3,0 m zulässig, um die Errichtung attraktiver Außenwohnbereiche zu gewährleisten.

Überschreitungen der Baugrenzen durch haustechnische Anlagen, z.B. Luftwärmepumpen, sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig (siehe auch Kap. 5.3.5).

Die festgesetzten Baugrenzen sichern eine geordnete Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Konzepts, gewährleisten jedoch gleichzeitig eine gebotene Flexibilität hinsichtlich der genauen Lage und Ausformung der Baukörper und möglicher Grundstückszuschnitte.

#### Sonstiges Sondergebiet

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Einzelbaukörpers für den Lebensmittelmarkt wird mit Baugrenzen festgesetzt. Die sich daraus ergebende überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Herstellung einer Geschossfläche von rund 2.400 m<sup>2</sup>. Da regelmäßig das Verhältnis der Verkaufsfläche im Sinne der Großflächigkeit zur Geschossfläche mit zwei zu drei angegeben werden kann, könnte somit bei ausschließlicher Zugrundelegung der überbaubaren Grundstücksfläche ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.600 m<sup>2</sup> errichtet werden. In Verbindung mit der nach der Art der baulichen Nutzung festgesetzten Mindestverkaufsfläche für einen großflächigen Lebensmittelmarkt von 1.200 m<sup>2</sup> wird jedoch dafür Sorge getragen, dass sich faktisch nur ein Lebensmittelmarkt innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO ansiedeln kann. Zudem ist nach der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung die max. Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes einschließlich Bäckerei auf 1.375 m<sup>2</sup> beschränkt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist demnach für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ausreichend dimensioniert und gewährt innerhalb der gefassten Baugrenze geringe Spielräume.

Die überbaubare Grundstücksfläche sichert die Verortung des Marktes im nördlichen Grundstücksbereich, sodass die nördlich angrenzend geplante Wohnbebauung von möglichen Lärmbelastungen, ausgehend von Parkplatz- und Anlieferungsverkehren, durch das Gebäude abgeschirmt wird. Gleichzeitig wahrt der Baukörper des Lebensmittelmarktes damit im Sinne des Umgebungsschutzes den rücksichtsvollen Abstand zum südlich angrenzenden Baudenkmal Ventenhof.

Da die Planung vorsieht, die Anlieferung im südlichen Bereich der Ostseite des Marktes zu platzieren und die Lage geeignet ist, den dort entstehenden Emissionen wirkungsvoll mit schallschützenden Maßnahmen zu begegnen, was im Schallgutachten geprüft wurde, setzt der Bebauungsplan innerhalb der in diesem Bereich abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche fest, dass eine Anlieferung des Lebensmittelmarktes nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche vorzusehen ist.

#### 5.2.5 Verkehrsflächen

##### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die in etwa auf der Höhe der gegenüberliegenden Straße „Am Rahmerbuschfeld“ an die Angermunder Straße anschließt. Diese neue, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsachse soll als Mischverkehrsfläche hergestellt werden und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies erfolgt, um dem Ziel eines ruhigen Wohnquartiers auch bereits durch die Vorgabe zur grundsätzlichen Art des Straßenausbaus Rechnung zu tragen.

Mit Umsetzung der Planung wird die Angermunder Straße im Bereich des Plangebietes um einen plangebietsseitigen Gehweg ergänzt. Die Umsetzung durch den Investor wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt. Um eine gesicherte Querung der Angermunder Straße zu gewährleisten, wird durch die Stadt Duisburg außerdem eine Querungshilfe in Form eines Fußgängerüberweges angelegt.

Neben der heutigen Straßenparzelle müssen durch den Straßenumbau in der aktuell beabsichtigten Form auch private Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden. Gemäß den Planungen setzt der Bebauungsplan einen Streifen von rund 2,0 m, der zukünftig der Angermunder Straße zugeschlagen wird, als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem neuen Wohngebiet ist eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die durch die, die beiden Gebiete trennende private Grünfläche, verlaufen soll. Sie trägt der planerischen Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts Rechnung eine gute fußläufige und radorientierte Anbindung und Vernetzung des Gebiets herzustellen. Geplant ist eine Anbindung im Bereich des westlichen Markteingangs bzw. dem Bäckerei-Außenbereich und der nördlichen Planstraße. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend in einer Breite von 3,5 m eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ in dem Bereich der privaten Grünfläche P2 fest. Im Zuge der nachgelagerten Detailplanung der Grünfläche und des Zugangsbereich des Lebensmittelmarktes mit Vorplatz ist es zulässig, den Weg ggf. noch in seiner Lage zu verschieben. Dieser ist durch den Eigentümer der privaten Grünfläche herzustellen und anschließend kostenfrei an die Stadt Duisburg zu übergeben.

Die Stadt Duisburg verfolgt im Sinne einer guten fußläufigen Erschließung des Gebiets das Ziel, das neue Wohngebiet mittels einer fußläufigen Wegeführung mit dem nördlich gelegenen Sportplatz zu verbinden. Diesbezüglich sieht der Bebauungsplan eine entsprechende Wegeanbindung im Norden vor und setzt diese in einer Breite von 2,0 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ fest. Da zur weiteren Anbindung an den Sportplatz jedoch noch andere Fremdgrundstücke in Anspruch genommen werden müssen, ist eine mögliche Umsetzung im Weiteren unabhängig des Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten/ Einfahrtsbereich

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes soll ausschließlich über die neu herzustellende Erschließungsstraße mit Anschluss an die Angermunder Straße erfolgen.

Der Kundenparkplatz des südlich geplanten Vollsortimenters sowie auch die Anlieferung werden über eine eigene Zufahrt an der Angermunder Straße verkehrlich erschlossen.

Weitere Zufahrten sind nicht erforderlich und wären auch aus verkehrlichen Gründen unerwünscht.

Die Anordnung der beiden erforderlichen Zufahrten (Wohngebiet und Lebensmittelmarkt) ist mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt. Hinsichtlich der Lage der Zufahrt des Lebensmittelmarktes wurde zudem ein hinreichender Abstand zum südlich gelegenen Kreuzungsbereich berücksichtigt, sodass erforderliche Sichtdreiecke gegeben sind und es nicht zu Einschränkungen von Sichtverhältnissen kommt.

Zur Sicherstellung geordneter Verkehrsverhältnisse setzt der Bebauungsplan entlang der Angermunder Straße einen Einfahrtsbereich zu dem Lebensmittelmarkt in einer Breite von 18,5 m fest und gewährt damit noch einen gewissen Spielraum für die genaue Verortung der Einfahrt im Zuge der Erschließungsplanung. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan aus verkehrlichen Gründen und zum Schutz der Alleebäume ein entsprechendes Ein- und Ausfahrtverbot für den sonstigen östlichen Straßenabschnitt entlang des Plangebietes fest.

Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

Der ruhende Verkehr der beiden in den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4 vorgesehenen Mehrfamilienhäuser soll aus stadtgestalterischen Gründen gänzlich in Tiefgaragen unterhalb der Gebäude untergebracht werden. Um dies zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan entsprechende Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen fest.

### 5.2.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß der Entwässerungsplanung (s. Kap. 4.1.4) wurden für eine schadensfreie Ableitung extremer Starkregenereignisse Überflutungsflächen in Tiefenlagen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als auch im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche (s. Maßnahmenfläche P1 in der Planzeichnung) vorgesehen.

Um eine entsprechende Umsetzung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan demnach fest, dass Anlagen, die der öffentlichen Sammlung, Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von innerhalb des Plangebiets anfallendem Niederschlagswasser dienen, innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung allgemein zulässig sind, soweit deren Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

### 5.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Störwirkungen von Lichtimmissionen von Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz und sonstigen optischen Reizen auf Vögel, aber auch auf sonstige im FFH-Gebiet vorkommende Fledermausarten auf ein Mindestmaß zu reduzieren, ist der Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der Maßnahmenempfehlungen des FFH-Verträglichkeitsgutachtens an seinem östlichen und südlichen Randbereich mit einer geschlossenen, blickdichten Einfriedung als Sicht- und Immissionsschutz einzufassen. Diese Einfassung ist auf dem Kundenparkplatz außerhalb der Grün- bzw. Pflanzgebotsflächen herzustellen. Unter Berücksichtigung der Höhe von Pkw-Scheinwerfern ist eine Höhe des Sichtschutzelements von mindestens 1,3 m ausreichend.

Weitere Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt und sind im nachfolgenden Kapitel 5.2.12 beschrieben.

### 5.2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die von der Haupteinschließung nach Osten abgehenden untergeordneten Stichstraßen werden als Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Sie sollen entsprechend privat werden; eine öffentliche Ausweisung der Erschließungsstiche ist aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten, die über diese Stichwege erschlossen werden, nicht erforderlich. Die Flächen sind als private Erschließungsstiche ausreichend dimensioniert, um den Belangen der Feuerwehr Rechnung zu tragen. Die Müllabfuhr wird die Erschließungsstiche nicht befahren. Vielmehr werden in den Einmündungsbereichen der Stichstraßen Müllsammelplätze zur Aufstellung der Müllbehälter am Abholtag eingerichtet. Die separaten Platzbereiche für Müllsammelcontainer an Abfuhrtagen auf privaten Flächen tragen zur Verkehrssicherheit bei und gewährleisten eine hohe Aufenthaltsqualität.

Bei den Gebäuden mit Süderschließung ist nördlich der Gebäude ein 1,5 m breiter Fußweg vorgesehen, sodass für die Gebäude auch eine fußläufige Erschließung gegeben ist, die nicht durch den Wohngarten erfolgt. Die Fußwege werden als Flächen für die Eintragung von Gehrechten zugunsten der Anlieger sowie für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

### 5.2.9 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen

#### Reines Wohngebiet

In den Wohngebieten ist der private Bedarf an Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) im Hinblick auf die begrenzte Aufnahmefähigkeit der öffentlichen Straßenräume grundsätzlich auf den Grundstücken selbst zu decken. Die Anordnung der Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen erfolgt in Anlehnung an das städtebauliche Konzept. Garagen, Carports und Stellplätze sollen dabei nicht ungeordnet auf den Grundstücken verteilt werden.

Dennoch ist bei der Eigenheimbebauung aufgrund der vorgesehenen Nord- und Süderschließungen der Gebäude eine entsprechende Flexibilität hinsichtlich der Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen zu gewährleisten. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und 2 sind demnach Garagen, Carports

und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei in der Regel so zugeschnitten, dass die für Garagen und Carports geeigneten Flächen darin einbezogen sind. Die Festsetzung von gesonderten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen erfolgt daher nur für solche Bereiche, die nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen werden sollen, z.B. um einen Mindestabstand des Wohngebäudes zu der angrenzenden Verkehrsfläche oder um bei potenziellen Seiteneingängen der Gebäude gewisse Gestaltungsspielräume für die Anordnung der Garagen, Carports und Stellplätze zu gewährleisten.

Auch bei einer Einzel-/ Doppelhausbebauung kann durch Garagen und Carports, die auf der vorderen Flucht des Hauptbaukörpers oder entlang der Erschließungsstraße stehen, der Eindruck einer nahezu geschlossenen Bebauung entstehen und insgesamt zu einem unbefriedigenden Gesamteindruck führen. Durch die Festsetzung eines Abstandes von mindestens 5,0 m zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche bzw. den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten und Garage bzw. Carport in den Reinen Wohngebieten WR 1 und 2 wird dies ausgeschlossen und somit ein hochwertiges Straßenbild gesichert. Darüber hinaus können in den Zufahrtbereichen weitere Fahrzeuge abgestellt werden.

Da die privaten Stellplätze der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser auch aus gestalterischen Gründen in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, setzt der Bebauungsplan in den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4 entsprechende Flächen für Tiefgaragen fest. Demnach sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze oder Garagen sind für die Mehrfamilienhäuser demnach nicht zulässig.

In dem Reinen Wohngebiet WR 4 überlagern sich die für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zum Teil mit den temporären Arbeitsstreifen der zwei östlich verlaufenden Leitungen. Sofern es erforderlich ist Teile der Tiefgarage in diesen Überlagerungsflächen herzustellen, ist zu beachten, dass diese ggf. mit einem Trapezpflug befahren werden muss (Trapezpflug-Gesamtgewicht ca. 35 Tonnen). Grundsätzlich ist die zum Teil unterirdisch der Arbeitsstreifen zulässige Tiefgarage so herzustellen, dass sie für die in der jeweiligen Planfeststellung der Leitungen vorgesehenen Arbeiten oberirdisch befahrbar ist. Diesbezüglich enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 1 zu Leitungstrassen (s. Kap. 3.6.12 und 5.4.1).

Nebenanlagen schränken zum einen den Freiflächenanteil von Grundstücken ein, zum anderen erwecken sie bei wahlloser Verteilung auf den Grundstücken schnell den Eindruck ungeordneter Bebauung. Um eine städtebaulich befriedigende Anordnung von Nebenanlagen sicherzustellen und auch zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange, wird daher festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Bauordnung sind, grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also im unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebäuden, möglichst noch integriert, errichtet werden dürfen.

Abweichend davon ist auf jedem Grundstück je ein als Gartenhaus, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutztes Gebäude zulässig, soweit die von diesem überbaute Grundstücksfläche eine Größe von 7,5 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die flächenmäßige Begrenzung eine Überdimensionierung dieser Nebenanlagen verhindert. Ebenfalls dient die Regulierung der maximalen Größe der Minimierung von Bodeneingriffen, sodass erhebliche negative Umweltauswirkungen reduziert werden können.

#### Sonstiges Sondergebiet

Im Sonstigen Sondergebiet SO sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Damit folgt die Festsetzung der Vorhabenplanung, Stellplätze für Kunden im südlichen Grundstücksbereich zu platzieren. Eine Verortung auch im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen wäre im Sinne der Angebotsplanung nicht sachgerecht, da hierdurch Beeinträchtigungen der nördlich angrenzend geplanten Wohnnachbarschaft hervorgerufen werden könnten, was im Rahmen der gutachterlichen Betrachtungen nicht vorgesehen ist. Ebenfalls innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind Einkaufswagensammelboxen. Garagen und Carports sind im Bereich eines Lebensmittelmarktes und dessen Kundenparkplatzes städtebaulich unerwünscht und auch nicht vorgesehen. Sie sind daher per Festsetzung ausgeschlossen.

Im nordwestlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO setzt der Bebauungsplan gemäß der Vorhabenplanung in diesem Bereich den Außenbereich eines Bäckereicafés anzuordnen, eine Fläche für Nebenanlagen fest. Innerhalb dieser Fläche ist eine Außengastronomie mit einer Größe von maximal 40 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 5.2.10 Grünflächen

Aufgrund der geplanten, baulichen Inanspruchnahme von Flächen, die sich bislang als Freiflächen mit Grünstrukturen darstellten, ist zur Reduzierung des ökologischen Eingriffs, für die Gestaltung des Ortsbildes und aus kleinklimatischen Gründen eine starke Durchgrünung im Plangebiet vorgesehen. Dementsprechend werden neben den gärtnerisch zu gestaltenden nicht überbauten Grundstücksflächen im Bebauungsplan sowohl öffentliche als auch private Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb des Wohngebietes ist im zentralen Mittelbereich eine Grünfläche geplant, die von der Erschließungsachse nach Osten an den Landschaftsraum anschließt. Die zentral im Quartier gelegene Freifläche dient zum einen als Erholungs- und Spielfläche, zum anderen aber auch der Wasseraufnahme bei Starkregenereignissen. Der Bebauungsplan setzt die Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

Der heutige Gehölzbestand an der Angermunder Straße, nördlich der neuen Grundstückszufahrt, bleibt in seinem Bestand erhalten, so dass der neue Siedlungseingang unter Beibehaltung des gewohnten Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stelle integriert wird. Der Bebauungsplan setzt die heute bestehende Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

Nördlich des Marktgebäudes verläuft zur hinreichenden Abgrenzung des nördlich gelegenen Wohngebiets vom Lebensmittelmarkt ein Grünband in einer Breite von ca. 13,0 m bis 18,0 m. Neben der Trennung der geplanten Nutzungen Wohnen und Einzelhandel, gewährleistet die Grünfläche weiterhin eine freie Sichtachse zum angrenzenden Landschaftsraum. Die gewohnte Blickbeziehung in der heutigen Örtlichkeit bleibt somit erhalten. Im westlichen Bereich innerhalb der Grünfläche liegt die öffentliche Fuß- und Radwegeanbindung zwischen Wohngebiet und Lebensmittelmarkt. Der Bebauungsplan setzt die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

An der südlichen Grundstücksfläche bleiben die heute vorhandenen Gehölzbestände erhalten und werden durch weitere Anpflanzungen gestärkt, da sie neben der Grundstückseingrünung die Funktion einer Verbundstruktur für Flugrouten der Zwergfledermäuse aufweisen. Der Bebauungsplan setzt die Fläche, die dem Sonstigen Sondergebiet SO zugeordnet ist, ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

Östlich des Marktgebäudes wird gemäß des Entwässerungskonzepts für den Nahversorger ein zentrales Versickerungsbecken angelegt, welches außerhalb des Erdbeckens naturnah gestaltet wird. Der Bebauungsplan setzt den entsprechend erforderlichen Flächenbereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung fest.

Alle grünordnerischen Maßnahmen dienen dem Ausgleich beanspruchter Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereichs. Die detaillierten Festsetzungen zu den Begrünungsmaßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan werden im nachfolgenden Kap. 5.2.12 erläutert.

#### 5.2.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Schallgutachten zeigt auf, dass aufgrund vorhandener Verkehrslärmimmissionen fast im ganzen Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um nicht mehr als 5 dB(A) nach RLS-90 überschritten werden. Lediglich für eine kleine Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes werden durch die Nähe zur Angermunder Straße Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) am Tag und 54 dB(A) ermittelt. Ebenso wurden in einem kleinen Streifen im nördlichen Plangebiet durch den Verkehr auf der Autobahn BAB 524 Beurteilungspegel von etwa 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Die Berechnung nach RLS-19 führt zu etwa 2 dB(A) höheren Werten.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens (s. Kap. 4.4.1) wird im Bebauungsplan daher folgende Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen:

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

<b>Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)</b>	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$ , berechnet nach RLS-19, ist in der Planurkunde dargestellt.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Mit den Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm kann sichergestellt werden, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

## 5.2.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entsprechend der Zielsetzung einer hochwertigen Freiraumgestaltung sowie zur Reduzierung des ökologischen Eingriffs enthält der Bebauungsplan im Sinne des Naturschutzes umfangreiche differenzierte Regelungen für Baum- und sonstige Bepflanzungen.

Im Bebauungsplan werden Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit ergänzenden Pflanzmaßnahmen auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- "Rahmerbuschfeld", Landschaftspflegerischer Begleitplan, Normann Landschaftsarchitekten, 30.12.2021, Düsseldorf) festgesetzt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sowie Dachflächen von Garagen und Carports sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend setzt der Bebauungsplan fest, dass auch Tiefgaragen und unterirdische Bauteile, sofern diese nicht überbaut sind oder der Erschließung dienen, fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Durch die Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen können die ökologischen, (klein-)klimatischen und gestalterischen Auswirkungen der Bebauung dieser Flächen wesentlich verbessert werden. Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur

Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Außerdem kann der Anteil an qualitativ gestaltetem und erlebbarem Freiraum durch die Tiefgaragenbegrünung erhöht werden und dieser auch Insekten als Lebensraum dienen.

Die Festsetzung zur herzustellenden Dachbegrünung steht einer Zulassung und Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Dachaufbau oder von erforderlichen haustechnischen Einrichtungen nicht entgegen.

Innerhalb der neuen Planstraße im Wohngebiet sind mindestens 14 mittelgroßkronige Laubbäume gemäß der auf der Planzeichnung abgedruckten Pflanzliste zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Bäume tragen zu einer Gliederung des Straßenraumes bei, indem sie in Art, Anordnung und Habitus die Unverwechselbarkeit der unterschiedlichen Straßenzonen prägen. Sie verbessern die Gestalt- und Aufenthaltsqualität von städtischen Verkehrsräumen und haben einen positiven Einfluss auf das Stadtklima.

Die zentral im neuen Wohngebiet festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 ist unter Berücksichtigung zulässiger Wege- und Sitzflächen offen mit ca. 30 % Gehölzanteil anzulegen und durch Bäume verschiedener Größe und Art zu gliedern. Da die Fläche in ihrer Höhenlage nicht verändert wird, minimiert sich in diesem Bereich entsprechend der Bodeneingriff. Gleichzeitig trägt die Bepflanzung zu einer freiraumplanerischen Qualität der öffentlichen Grünfläche bei und schafft einen Übergang zum östlich angrenzenden Landschaftsraum.

Der heute bereits vorhandene Strauch- und Baumbestand auf dem Flurstück 174 an der Angermunder Straße, nördlich der neuen Grundstückszufahrt, ist insbesondere aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen als Rahmengrün zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und weiter zu entwickeln sowie bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wiederherzustellen. Somit gestaltet sich hier ein grüner Siedlungseingang unter Beibehaltung des gewohnten Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stelle. Der Bebauungsplan setzt hier entsprechend eine Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern E1 fest, um den ortsbildprägenden Gehölzbestand an der Angermunder Straße zu sichern.

Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 1 - 4 sind die Vorgärten, die definiert sind als Bereiche zwischen der vorderen Baufluchtlinie und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der nördlich vorgelagerten GFL-Fläche, und sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgärten haben i.d.R. einen öffentlich-wirksamen Charakter und daher einen wesentlichen Anteil an der Gestaltung und am äußeren Erscheinungsbild der Baugebiete. Die Versiegelung von Vorgärten führt zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, daher sind begrünte Vorgärten ein wesentliches gestalterisches Element. Die Begrünung erfolgt sowohl aus gestalterischen als auch aus ökologischen Gründen, um die Versiegelung zu begrenzen. Befestigte Flächen im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (erforderliche Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Müllstandorte, Spritzschutz) zulässig. Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind ebenfalls zur Minimierung der Versiegelungsrate mit einem Grünflächenanteil von  $\geq 30\%$  (z.B. Rasenfugenpflaster) auszuführen.

Im Sinne der o.g. Zielsetzung ist außerdem in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 je Grundstück mindestens ein Großstrauch gemäß der auf der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und nachhaltig zu pflegen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Um eine rücksichtsvolle und natürliche Abgrenzung des Plangebiets gegenüber dem östlich angrenzenden Landschaftsraum auszubilden, sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 zweireihige Strauchhecken aus bodenständigen, heimischen Gehölzen gemäß der auf der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste zu entwickeln und nachhaltig zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl der heimischen Strauchhecken orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation und dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Hrsg. 2012).

Die Außenwandflächen des Lebensmittelmarktes sind unter Beachtung der geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen mindestens auf der Nord- und Ostseite vollflächig mit rankenden und/oder klimmenden Pflanzen gemäß auf der Planzeichnung abgedruckten Pflanzliste zu begrünen und nachhaltig zu pflegen. Abgehende Kletterpflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Flächen für die Erschließung und Belichtung sind von der Begrünung ausgenommen. Durch die Begrünung von Fassaden im Zusammenhang mit den Dachbegrünungen können die ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Bedingungen dieser Flächen wesentlich verbessert werden. Die Aufheizung der Umgebung kann abgemildert werden, so dass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Siedlungsbereich und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen. Auch entsteht mit der Fassadenbegrünung ein weiterer Lebensraum für Insekten.

Die zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt im Süden und dem neuen Wohnquartier im Norden vorgesehene private Grünfläche P2 ist unter Berücksichtigung erforderlicher Wege- und Sitzflächen offen mit ca. 20 % Gehölzanteil anzulegen und durch Laubbäume zu gliedern. Auch diese Fläche wird in ihrer Höhenlage nicht verändert, was den Bodeneingriff entsprechend minimiert. Die freiraumplanerische Gestaltqualität der Fläche im niveaugleichen Anschluss an den östlich angrenzenden Landschaftsraum öffnet und sichert den Blick in ebendiesen. Gleichzeitig erfolgt durch die Bepflanzung eine natürliche Abgrenzung zwischen dem Wohngebiet und dem Lebensmittelmarkt.

An der südlichen Grundstücksgrenze des Lebensmittelmarktes sind die vorhandenen Gehölz- und Strauchbestände innerhalb der festgesetzten für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern E2 unter Berücksichtigung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und weiter zu entwickeln sowie bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wiederherzustellen. Die Fläche weist neben der gestalterischen Grundstückseingrünung im Übergang zum denkmalgeschützten Ventenhof am Ortsrand auch die Funktion einer Verbundstruktur für Flugrouten der Zwergfledermäuse auf und ist daher in dieser Hinsicht von großer Bedeutung.

Auf der für den Lebensmittelmarkt geplanten Stellplatzfläche ist insbesondere aus gestalterischen Gründen innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern E3 der vorhandene ortsbildprägende Baumbestand (Linde / Buche) unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse und (Wurzel-)Schutzmaßnahmen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und weiter zu entwickeln sowie bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wiederherzustellen. Es handelt sich hier zudem um einen sehr wertigen Baumbestand, sodass sich die Stellplatzplanung an den vorhandenen Vorgaben orientiert. Die Baumbeete sind mit einer der Baumart angemessenen Bepflanzung zu begrünen.

Auf dem Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes sind im Sinne einer hochwertigen und ökologischen Gestaltung der Fläche außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen zusätzlich 4 hochstämmige mittelgroßkronige Laubbäume gemäß der auf der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die zu erhaltenden Bäume sowie die Neuanpflanzungen sollen die Pkw-Stellplatzanlage mit Grün gliedern und beleben. Die Pkw-Stellplatzanlage wird dadurch attraktiviert und beschattet, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P5 am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Nahversorgers ist aus ökologischen sowie aus stadtgestalterischen Gründen am Übergang zur Landschaft und zum landwirtschaftlichen Betrieb mit ca. 50% Rasen-/Wiesenflächen und ca. 50% Gehölzflächen anzulegen und zu entwickeln, sodass eine adäquate Abschirmung und Eingrünung gegenüber den östlich verbleibenden Weideflächen gewährleistet werden kann. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerung“ östlich des Marktgebäudes ist außerhalb des Versickerungsbeckens zudem naturnah zu gestalten und mit 2 klein- bis mittelgroßkronigen Laubbäumen gemäß der auf der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen und langfristig zu erhalten, sodass sich das Versickerungsbecken in den grünen Randbereich des Grundstücks einfügt. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Aufgrund der besonderen Lage am Übergang zur freien Landschaft soll die Siedlungsabrundung behutsam erfolgen und über die detaillierten Festsetzungen der Erhalt von Gehölzstrukturen mit ergänzenden Pflanzmaßnahmen, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sowie die Schaffung von Grünflächen und Maßnahmen der Kompensation gesichert werden.

Ergänzend wird gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplans auf folgendes hingewiesen:

Für Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 und für die Ansaat der Rasen- und Wiesenflächen die DIN 18917 zu beachten. Zur Sicherung des Anwachsens der Pflanzen ist eine Fertigstellungspflege (1. Pflegejahr) nach DIN 18916 und 18917 bis zur Abnahme erforderlich. Danach ist eine 2-jährige Entwicklungspflege (2. + 3. Pflegejahr) nach DIN 18919 als Bestandteil der Pflanzarbeiten vorzusehen.

Die Begrünungen sind gemäß den jeweils aktuellen FLL-Richtlinien (FLL =FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V., Bonn) oder gleichwertig auszuführen.

- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (Teil 1 und 2)
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“

Es sind die „Grenzabstände für Pflanzen“ gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG - NW) in der geltenden Fassung zu beachten (§§ 40 bis 51).

### 5.2.13 Höhenlage

Mit der städtebaulichen Planung ergibt sich für das geplante Wohnquartier aufgrund der Erschließungsplanung eine Anhebung des Geländes. Diese umfasst ca. 30 cm zu den westlichen Nachbargrenzen, ca. 1,0 m zu den östlich angrenzenden Weideflächen und reicht bis zu max. 1,5 m im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches. Diese Geländeunterschiede werden auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu den Nachbargrenzen entsprechend abgefangen.

Auch resultiert die Anhebung des Geländes zum Teil aus dem Wiedereinbau des bestehenden Oberbodens des hier vorliegenden schützenswerten Gesamtgefüges in den nicht überbauten Bereichen (Garten- und Grünflächen).

Der Bebauungsplan definiert eine neue Höhenlage der privaten Grundstücksflächen. Die Regelungen sollen auf bauordnungsrechtlicher Ebene eine Vorgabe für die künftige Höhenentwicklung der Grundstücksflächen und damit auch der baulichen Anlagen darstellen.

An den Grenzen der Baugrundstücke entstehende Geländedifferenzen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen durch Böschungen auszugleichen. Diese - auf den Privatgrundstücken anzulegenden - Böschungen werden eine Neigung von 1:1,5 bis 1:2 aufweisen. Ggf. ausgelöste Abstandflächen zu den Nachbargrenzen sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des § 6 BauO NRW zwingend einzuhalten.

Im nördlichen Grenzbereich ist zur besseren Ausnutzung der hier verorteten Grundstücke abweichend davon auf einer Länge von < 50,0 m die Herstellung von Stützmauern zulässig. Dies wird als Ausnahme auf diesen begrenzten, nicht durch die Öffentlichkeit zugänglichen Bereich zugelassen und führt nicht zu negativen gestalterischen Auswirkungen. Auch werden keine Abstandflächen zu Nachbargrenzen ausgelöst.

Im Sinne des Bodenschutzes werden Grünflächen bzw. Teile von Grünflächen von der Geländeanhebung ausgenommen und verbleiben in ihrer derzeitig bestehenden Höhenlage. Damit lassen sich unter Berücksichtigung der Ortslage und des Grundsatzes zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen vor Ausgleich und Ersatz insgesamt Bodeneingriffe in Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen Bodenschutzvorrangflächen und schützenswerten naturnahen Böden minimieren. Des Weiteren bleibt an diesen gemeinschaftlich nutzbaren Flächen insbesondere im Bereich zum östlich angrenzenden Landschaftsraum ein entsprechender Flächenanschluss auf gleichem Höhenniveau erhalten.

Dies gilt für die zentral im geplanten Wohngebiet verortete öffentliche Grünfläche/ Maßnahmenfläche P1. Die mit dem Verbleiben in der heutigen Höhenlage entstehenden Geländedifferenzen werden in den Randbereichen zum Reinen Wohngebiet mittels eines umlaufenden Böschungsbereiches von ca. 3,0 m abgefangen. Hier lassen sich Böschungen mit einer Neigung von 1:3 anlagen, in denen sich entsprechende Treppenabgänge integrieren lassen, sodass die Fläche den Anwohnern grundsätzlich als Frei- und Spielfläche zur Verfügung steht.

Die private Grünfläche zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Lebensmittelmarkt wird - was das Geländeniveau betrifft – zum östlichen Randbereich nach Süden aufgeweitet, sodass Bereiche der Maßnahmenflächen P2 und P5 in der heutigen Höhenlage verbleiben. Diese Aufweitung innerhalb der Maßnahmenfläche P5 wird durch den herzustellenden Zugang zur Versickerungsmulde begrenzt. Auch hier werden die entstehenden Geländedifferenzen mittel Böschungsbereichen von 3,0 m und einer Neigung von 1:3 abgefangen.

#### 5.2.14 Festsetzung nach Landeswassergesetz

##### Reines Wohngebiet

In den Reinen Wohngebieten erfolgt die Abwasserbeseitigung im Mischverfahren. Das in den Reinen Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, privaten Stellplätzen/Garagenzufahrten und Dachflächen ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Angermunder Straße einzuleiten.

Das Versickern von anfallendem Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen ist nicht zulässig, da unter der Maßgabe des zwingenden Erhalts der Hochflutlehme als Deckschicht die ermittelten Durchlässigkeiten zu gering sind (s. Kap. 4.1.4).

##### Sonstiges Sondergebiet

In dem Sonstigen Sondergebiet SO erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Das in dem Sonstigen Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser von privaten Grundstücks- und Dachflächen ist in die private zentrale Versickerungsanlage östlich des Marktes auf dem Privatgrundstück einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist über einen vorgeschalteten Absetzschacht mit Tauchwand und die belebte Bodenzone (mind. 30 cm) dem Grundwasser zuzuführen.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Eine geordnete und umweltverträgliche städtebauliche Entwicklung im Sinne des Wohls der Allgemeinheit erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulich und architektonisch zufriedenstellenden Gesamtbildes des Plangebietes und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW) aufgestellt. Die Örtlichen Bauvorschriften sichern die städtebauliche Qualität insbesondere auch hinsichtlich der ökologischen Erfordernisse im Rahmen der Durchführung des Vorhabens.

#### 5.3.1 Dachformen

Gemäß der städtebaulichen Planung sind die Gebäude im Plangebiet mit Flachdächern bzw. mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 15° herzustellen. Mit der Vorgabe schafft der Bebauungsplan einen eindeutigen Gestaltungsrahmen für eine einheitliche städtebauliche und hochbauliche Gestaltung des neuen Wohnquartiers. Sie stellt zugleich sicher, dass die Festsetzungen der klimatisch wirksamen Dachbegrünungen nicht dem Umsetzungswillen der Bauherren unterliegen, sondern zwingend umgesetzt werden.

#### 5.3.2 Abfallbehälter

Die Unterbringung der verschiedenen beweglichen Abfallbehälter erfolgt häufig straßennah und im Bereich der Vorgärten. Um sicherzustellen, dass das straßenseitige Erscheinungsbild des Baugebietes

hierdurch nicht gestört und damit die angestrebte Wohn- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigt wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass Standplätze für Abfallbehälter einzufassen und zu begrünen sind.

### 5.3.3 Fahrradabstellplätze

Im Sinne einer attraktiven Baugebietsgestaltung und der Ausstattung des Plangebiets mit Bepflanzung, sind auch Fahrradabstellplätze in den Reinen Wohngebieten mit einer entsprechenden Eingrünung zu versehen.

### 5.3.4 Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen hat für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes wesentliche Bedeutung. Es ist daher geboten, dass sich die gestalterischen Vorgaben auch auf diesen Bereich beziehen und die individuell gestaltete Abgrenzung zwischen den Grundstücken und dem öffentlichen Straßenraum im Interesse eines aufeinander abgestimmten Gesamtbildes zurückstehen muss.

Insbesondere die privaten Vorgärten haben einen wesentlichen Anteil an der Gestaltung und am äußeren Erscheinungsbild von Baugebieten. Sie sind daher grundsätzlich von baulichen Anlagen weitestgehend freizuhalten. Entsprechend ist auch bei der Einfriedung der Vorgärten Zurückhaltung geboten. Um dem Wunsch einer klar erkennbaren Grundstücksabgrenzung zum öffentlichen Straßenraum in angemessener Weise Rechnung zu tragen, werden in den Vorgärten Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen. Damit wird die Fläche des Vorgartens eindeutig und nachvollziehbar definiert, bleibt aber gleichzeitig einsehbar.

Da insbesondere östlich der neuen Erschließungsstraße die Grundstücke seitlich und nicht mit einem Vorgarten an die öffentliche Straße angrenzen, sichert der Bebauungsplan durch das Anpflanzen von Hecken und die Beschränkung von Zäunen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hier eine einheitliche grüne Einfassung des Straßenraums sowie eine klare Abgrenzung privater Grundstücke. Die Höhe der Heckenanpflanzung kann dabei von 1,0 m bis 1,6 m variieren. Inwiefern die Anpflanzung als Sichtschutz dienen soll, kann somit individuell entschieden werden.

Aus gestalterischen Gründen erfolgt diese Eingrünung auch an der südlichen Grundstücksgrenze des Reinen Wohngebietes WR 3 im Bereich der Quartierszufahrt sowie im Nordwesten, wo im Bereich der Wendeanlage private Grundstücke an die öffentlichen Stellplätze angrenzen. Negative Auswirkungen auf das Straßenbild sollen somit ausgeschlossen werden. Von der Anpflanzungspflicht ausgenommen sind erforderliche Feuerwehrezufahrten.

Die Festsetzung der Einfriedungsmöglichkeiten und Höhenbeschränkung für Einfriedungen außerhalb der Vorgartenbereiche ist erforderlich, um die Ausbildung hoher geschlossener Anlagen mit den daraus resultierenden Belichtungsproblemen an Nachbarschaftsgrenzen zu verhindern. Großer Beliebtheit erfreuen sich heutzutage Sichtschutz-Einflechtungen für Stabgitterzäune. Diese führen jedoch zu einer vollkommen blickdichten geschlossenen und in der Auswirkung mauerähnlichen Einfriedung. Um sowohl das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes als auch das an den Nachbarschaftsgrenzen hierdurch nicht zu beeinträchtigen, werden zulässige Einfriedungen in ihrer Höhe begrenzt und Sichtschutz-Einflechtungen nicht zugelassen.

Auch bei Trennwänden auf der gemeinsamen Grenze von Baueinheiten (Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau), die der Schaffung vor fremder Einsichtnahme geschützter hausverbundener Terrassenbereiche dienen, bedarf es zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der Festsetzung einer Höhenbeschränkung. Um für den städtebaulichen Gesamteindruck verträgliche Lösungen sicherzustellen und zur Vermeidung von Belichtungsproblemen auf den Nachbargrundstücken wird für Trennwände im Bereich von Terrassen eine Höhenbegrenzung auf 2,0 m über natürlicher Geländeoberkante festgesetzt. Bei dieser Höhe kann davon ausgegangen werden, dass ein den Belangen der Bauherren/Anwohnern entsprechender Sitzplatz angelegt werden kann.

Für die Gestaltung des Lebensmittelmarktes und den angrenzenden öffentlichen Straßenraum haben Einfriedungen ebenfalls eine Bedeutung. Die Festsetzung zu Höhenbeschränkungen für Einfriedungen erfolgt vorrangig unter gestalterischen Gesichtspunkten zur städtebaulichen und funktionalen

Einbindung. Mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche dienen sie eher der symbolischen Abgrenzung und das Grundstück bleibt für die Kunden einsehbar.

Auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes sind im Sinne des Umgebungsschutzes des benachbarten Baudenkmals, des hier entstehenden Landschaftsbildes und der artenschutzrechtlichen Belange Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken mit einer maximal zulässigen Höhe von 2,0 m zulässig, um die hier vorherrschende grüne Kulisse zu bewahren. Zum Ventenhof hin wird damit eine klar definierte Abgrenzung gewährleistet, die gleichzeitig den konfligierenden Nutzungen gerecht wird. Ergänzend sind für eine hinreichende Abgrenzung des Grundstücks innenliegende Zäune zulässig.

Die Umsetzung der Einfriedung wird im nachgelagerten Verfahren unter besonderer Berücksichtigung u.a. der Belange des Umgebungsschutzes des Baudenkmals „Ventenhof“, des Artenschutzes und den im Randbereich des Plangebietes zu erhaltenen Gehölzen gem. der textlichen Festsetzung Nr. 9.11 und hinsichtlich ggf. ausgelöster Abstandflächen erfolgen.

#### 5.3.5 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Solarenergie und Luftwärmepumpen)

Im Sinne des globalen Klimaschutzes und der städtischen Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz soll zur Reduzierung des lokalen Energieverbrauchs die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie in die Bauleitplanung einbezogen werden. Unerwünscht ist aus städtebaulichen Gründen dennoch eine wahllose Verteilung derartiger Anlagen auf den Privatgrundstücken. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind daher zur Sicherung eines einheitlichen Stadtbildes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und somit im Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten.

#### 5.3.6 Technische Aufbauten

Damit technische Dachaufbauten auf den Dächern keine überdimensionierten Ausmaße annehmen und somit das gestalterische Erscheinungsbild negativ beeinflussen, sind diese um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen.

#### 5.3.7 Werbeanlagen

Aufgrund der besonderen Siedlungsrandlage am Übergang zur freien Landschaft werden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Diese sichern die Zulässigkeit der notwendigen Werbung, verhindern aber solche Anlagen, die sich wegen ihrer extremen Wirkung auf die benachbarte Bebauung bzw. auf im angrenzenden Landschaftsraum lebende Tiere nachteilig auswirken könnten. Insbesondere sollen mithilfe der Festsetzung zu aufdringliche, leuchtende und zu hohe Werbeanlagen vermieden werden, um auch unter Berücksichtigung des FFH-Verträglichkeitsgutachtens keine Lärm- und Lichtimmissionen zu verursachen bzw. diese ausreichend abzuschirmen. Um die vorgenannten Zielvorstellungen zu sichern, sind Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen, Projektoren wie Monitore aller Art sowie Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen), nicht zulässig.

Des Weiteren ist auch der Umgebungsschutz der benachbarten denkmalgeschützten Hofanlage zu berücksichtigen und eine entsprechende zurückhaltende Gestaltung anzustreben. Werbeanlagen müssen daher im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind. Innerhalb des Plangebiets sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Gebäudeoberkante des Lebensmittelmarktes, max. 6,5 m zulässig.

Mit der Festsetzung wird der sensiblen Ortslage, dem Umgebungsschutz des Denkmals sowie dem Artenschutz Rechnung getragen.

#### 5.3.8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Bauordnung NRW sieht mit dem § 8 Abs. 2 vor, dass seit dem 1.1.2022 beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist.

Der Bebauungsplan trifft eine davon abweichende Festsetzung, gemäß derer in dem Sonstigen Sondergebiet SO innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Fläche für Stellplätze die

Installation von Photovoltaikanlagen über der Stellplatzfläche nicht zulässig ist. Stattdessen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf dem Flachdach der Anlieferungsrampe des Lebensmittelmarktes zu installieren.

Mit der Festsetzung wird der besonderen Siedlungsrandlage am Übergang zur freien Landschaft sowie dem Umgebungsschutz der benachbarten denkmalgeschützten Hofanlage Rechnung getragen. Photovoltaikanlagen in einer derart flächenhaften Ausdehnung würden die benachbarte denkmalgeschützte Bebauung und das Landschaftsbild in der sensiblen Ortslage zu stark beeinträchtigen. Des Weiteren würde mit der Herstellung von Photovoltaikanlagen die vorhandene Flugroute der Zwergfledermäuse am südlichen Rand der geplanten Stellplatzanlage maßgeblich beeinträchtigt werden, die im Sinne des Artenschutzes von Bedeutung ist.

## 5.4 Hinweise

Auf die Planurkunde wurden zudem Hinweise zur Planung aufgenommen. Diese besitzen keinen Festsetzungscharakter, sondern dienen insbesondere dazu auf weitere zum Vollzug erforderliche Maßnahmen bzw. auf in nachfolgenden Planungsstufen beachtliche Belange aufmerksam zu machen. Dies betrifft bspw. Hinweise zu Kampfmitteln oder Vorschriften zum Umgang mit den Leitungstrassen.

### 5.4.1 Leitungstrassen

Östlich des Plangebietes verlaufen in direkter Nachbarschaft eine Erdgashochdruckleitung der WINGAS (Auskunft von GASCADE) sowie eine CO-Kohlenmonoxid-Fernleitung der Bayer Material Science AG, heute Covestro (Auskunft von Evonik). Die beiden Leitungen liegen unmittelbar nebeneinander.

Die Erdgashochdruckleitung verfügt über einen Schutzstreifen von 8,0 m und einen über den Schutzstreifen hinausgehenden Arbeitsstreifen von 20,0 m westlich der Leitungsachse.

Die CO-Kohlenmonoxid-Fernleitung verfügt über einen Schutzstreifen von 6,0 m und einen über den Schutzstreifen hinausgehenden Arbeitsstreifen von ca. 10,0 bis 25,0 m westlich der Leitungsachse.

Zur Vermeidung einer potentiellen Beeinträchtigung der Leitungen ist eine Bebauung innerhalb der Arbeitsstreifen der Erdgashochdruckleitung und der Fernleitung nicht zulässig.

Die zum Teil unterirdisch der Arbeitsstreifen zulässige Tiefgarage ist so herzustellen, dass sie für die in der jeweiligen Planfeststellung vorgesehenen Arbeiten oberirdisch befahrbar ist. Im Bedarfsfall sind betroffene Privatgrundstücke zu Lasten des Grundstückseigentümers oberirdisch freizuräumen.

### 5.4.2 CO-Kohlenmonoxid-Fernleitung

Um im Falle einer Leckage der Leitung einen möglichen Gasaustritt im Plangebiet festzustellen, wird empfohlen in Gebäuden Mess- und Warneinrichtungen in Form von CO-Meldern zu installieren. Darüber hinaus wird empfohlen für den Lebensmittelmarkt ein Evakuierungskonzept für den Fall einer Leckage zu entwickeln. Damit wird über die gerichtlich bestätigte Rechtmäßigkeit und Sicherheit der CO-Kohlenmonoxid-Leitung hinaus Vorsorge für den in der Bauleitplanung erforderlichen Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung getragen.

### 5.4.3 Versorgungsleitungen

Bei allen weiteren Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanungen sind die Leitungsträger zu beteiligen. Die Schutzanweisungen der Leitungsträger sind zu beachten.

### 5.4.4 Luftreinhalteplan

Auf den im gesamten Stadtgebiet geltenden Luftreinhalteplan in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

### 5.4.5 Kampfmittelfunde

Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 3.6.7). Sollten während der Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen daher die Arbeiten

sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist umgehend zu verständigen.

#### 5.4.6 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 in der geologischen Untergrundklasse T.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149:2005-04 (ersetzt durch Teile des Eurocode 8 (DIN EN 1998)) für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc.

#### 5.4.7 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Constantin der Große“. Die letzte Eigentümerin dieses Distriktsfeldes ist nicht mehr erreichbar, Rechtsnachfolgerin war die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen (vgl. Kap. 3.6.2).

#### 5.4.8 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Gebäude vorhanden oder Bodendenkmäler bekannt. Auch im Rahmen der durchgeführten Sachstandsermittlung wurden keine relevanten Bodenbefunde angetroffen (vgl. Kap. 3.6.3). Sollten bei Bodenarbeiten Bodenbefunde wie Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc. und archäologische Bodenbefunde wie Verfärbungen des Bodens, Mauern etc. oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Duisburg oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

#### 5.4.9 Rückstauebene

Bei der Grundstücksgestaltung ist die Rückstauebene gemäß der Satzung der Wirtschaftsbetriebe Duisburg - Anstalt des öffentlichen Rechts über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Flächen müssen gegen Rückstau und Grundstücksüberflutungen gesichert werden. Die Höhe der Rückstauebene wird auf die Straßenoberkante + 0,2 m festgelegt. Bei Nichtbeachtung der Höhe der Rückstauebene und der Bestimmungen zur Rückstausicherung ist die Haftung für Schäden durch die Stadt Duisburg ausgeschlossen.

#### 5.4.10 Artenschutz

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von negativen Eingriffswirkungen werden gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP), Normann Landschaftsarchitekten, 27.12.2021, Düsseldorf) folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

##### Fledermäuse

Erforderliche Baumfällungen und sonstige Rodungsarbeiten sind im Zeitraum September/Oktober durchzuführen, also nach der Wochenstubenzeit, aber vor der Winterschlafphase der Fledermäuse (im September müssen jedoch späte Vogelbruten berücksichtigt werden). Zusätzlich sollten im Vorfeld ergänzend Ein- bzw. Ausflugkontrollen unter Einsatz von Nachtsichthilfen erfolgen. Der genaue Umfang und Zeitpunkt der Aktivitätskontrollen ist je nach Zeitraum und Witterung von einem Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Unabhängig von der Jahreszeit sind sämtliche Baumhöhlen mittels Endoskopkamera und ggf. geeigneter Zugangstechnik (Hubsteiger, Seilklettertechnik etc.) vorab auf einen aktuellen Besatz (Winterquartiere) sowie auf ihr Quartierspotenzial

(nach § 44 Abs. 1 Pkt. 3 BNatSchG) für Fledermäuse zu untersuchen. Je nach Resultat sind Höhlungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Duisburg entsprechende Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die Beleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich auszuführen und durch Gehölzanpflanzungen von den östlich angrenzenden Flächen abzuschirmen:

- Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist sowohl während der Bauphase als auch während der späteren Nutzungsphase darauf zu achten, dass diese abgeschirmt sind und nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereichen mit Gehölzen oder Offenland kommen kann.
- Als Leuchtkörper sind solche zu wählen, die wenige Insekten anlocken (z.B. LEDLeuchten mit geringen Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED und /oder gelbe Natriumlampen). Auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil ist zu verzichten. Insekten „übersehen“ die neuartigen Leuchtmittel und umschwirren die Lampen nicht mehr. Die Aktivitäten der Fledermäuse nehmen im Bereich der Beleuchtung deutlich ab. LEDs verbrauchen ferner extrem wenig Energie; die Stromkosten sind daher sehr gering. Zudem können LEDs dynamisch reguliert und zum Beispiel gedimmt werden, wenn ihre volle Intensität nicht (mehr) benötigt wird. Die Beleuchtung ist nur durch Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 2.700 Kelvin zulässig.
- Im Bereich des geplanten Vollsortimenters (SO-Gebiet) ist mit verstärkter Beleuchtung und damit verbundenen Lichtmissionen zu rechnen. Während der Nacht (22:00 bis 05:00 Uhr) ist die Parkplatzbeleuchtung abzuschalten.
- Die Anlieferzone auf der Ostseite des Vollsortimenters ist einzuhausen.
- Die Aufhellung des Waldrandbereiches als Nahrungshabitat für Fledermäuse darf 0,1 Lux nicht überschreiten.

#### Vögel

Bei der Baumhöhlen- und Großnestkartierung im unbelaubten Zustand wurden zahlreiche (potenzielle) Höhlungen festgestellt.

Die von der Planung betroffenen Bäume sind daher vor Fällung (unter Einhaltung der Bauzeitenregelung bei der Rodung von Gehölzen, siehe unten) auf ihr Nutzungspotenzial abschließend zu überprüfen.

Sollten Baumfällungen und Gehölzrodungen aufgrund der Fledermausschutzes (s.o.) im September erfolgen, hat durch einen Fachgutachter maximal 10 Tage vorher eine Begehung zu erfolgen, um sicherzustellen, dass sich keine brütenden Vögel in den betroffenen Gehölzen befinden.

Ergeben sich dabei Hinweise auf gesetzlich geschützte Lebensstätten nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Pkt. 3, sind für den Verlust der Höhlungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Duisburg entsprechende Ersatzmaßnahmen für Höhlen- und Spaltenbrüter festzulegen.

Auf den Einsatz von großflächigen, Über-Eck- und Spiegel-Verglasungen ist möglichst zu verzichten. Wo dies nicht möglich ist, sind fachgerechte Maßnahmen zum Vogelschutz vorzunehmen. Es ist ein wirkungsvoller Kollisionsschutz durch flächendeckende kontrastreiche Markierungen zu gewährleisten.

#### Amphibien

Zur Vermeidung der Tötung nicht planungsrelevanter Amphibienarten sind in den geplanten Abwasserschächten Aufstiegshilfen zu installieren, vorzugsweise sind sogenannte Drainagematten bzw. Geotextilmatten zu verwenden.

#### 5.4.11 Betriebsgeräusche/Hinweise zum Lärmschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den bestehenden schützenswerten Nutzungen werden gemäß der Geräuschimmissionsuntersuchung (ITAB, 23.01.2024, Dortmund) für den Lebensmittelmarkt folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

- Betriebszeiten

Die Betriebszeiten einschließlich Warenanlieferungen, Verladetätigkeiten, Lkw An- und Abfahrten sowie die Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter auf dem Betriebsgrundstück sind auf den Tageszeitraum werktags von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.

Darüber hinaus sind für den Backshop Betriebszeiten einschließlich Warenanlieferungen und Entsorgungen tagsüber auch an Sonn- und Feiertagen im Zeitraum 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr zulässig.

- Kühlaggregate

Für die Kühlaggregate des Marktes ist ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von gesamt  $L_{WA} \leq 75$  dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen.

#### 5.4.12 Grünplanerische Ausführungsgrundsätze für Pflanzmaßnahmen

Sämtliche Begrünungen sind fachgerecht gemäß den Ausführungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- "Rahmerbuschfeld", Landschaftspflegerischer Begleitplan, Normann Landschaftsarchitekten, 30.12.2021, Düsseldorf) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausfälle jeglicher Art sind sowohl auf unterbauten als auch nicht unterbauten Flächen zeitnah zu ersetzen.

Es sind die „Grenzabstände für Pflanzen“ gemäß Nachbarrechtsgesetz (abgekürzt NachbG - NW) in der geltenden Fassung zu beachten (§§ 40 bis 51).

Darüber hinaus sind die (Auf-) Wuchsbeschränkungen für Gehölze im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die weiterführenden Planungen sind mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.

Der jeweilige Nachweis über die Erfüllung der getroffenen Festsetzungen, die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung sind mit dem Umweltamt der Stadt Duisburg im Weiteren abzustimmen und in einem Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen.

#### 5.4.13 Bodenschutz

Zur Minderung baubedingter Wirkungen auf das Medium Boden ist eine ökologische und bodenkundliche Baubegleitung (ÖBB / BBB) mit Beginn der Vorbereitungen zu den Baumaßnahmen einzusetzen.

Die ökologische und bodenkundliche Baubegleitung wird während der Bauphase die Einhaltung insbesondere folgender Vorgaben überwachen und eine fachgerechte Ausführung gewährleisten:

- Begrenzung der Erdmassenbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Einbau ausschließlich von (zertifiziertem) unbelastetem Boden,
- Abdeckung des Bodens mit wasserundurchlässiger und säurefester Plane zum Schutz vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser bei einer Lagerung von boden- und grundwassergefährdenden Stoffen,
- fachgerechte und regelmäßige Wartung der eingesetzten Baumaschinen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser,
- Überwachung der Zwischenlagerung und des Wiedereinbaus von Boden entsprechend seiner natürlichen Horizontabfolge,
- Vermeidung von temporärer Inanspruchnahme (Arbeits- und Lagerflächen) zukünftig unversiegelter Flächen (öffentliche/private Grünflächen, Flächen mit Pflanzgebot / -bindungen) mittels Aufstellung fester Schutzzäune

### 5.5 Kennzeichnung von Flächen

Der Bebauungsplan enthält keine Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.

### 5.6 Nachrichtliche Übernahmen

#### 5.6.1 Wasserschutzzone IIIb (textlich)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Es sind im gesamten Geltungsbereich die

Maßgaben der Wasserschutzverordnung Bockum zu beachten. Insbesondere ist u.a. nur die Versickerung und Verrieselung unbelasteten Niederschlagswassers sowie das großflächige Versickern von schwach belastetem Niederschlagswasser zulässig. Die entsprechend der Schutzgebietsverordnung erforderlichen Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Duisburg einzuholen.

#### 5.6.2 Arbeitsstreifen von Leitungen (zeichnerisch)

Östlich des Plangebietes verlaufen in direkter Nachbarschaft Rohrfernleitungen: eine Erdgashochdruckleitung der WINGAS (Auskunft von GASCADE) sowie eine CO-Kohlenmonoxid-Fernleitung der Bayer Material Science AG, heute Covestro (Auskunft von Evonik).

Für den in das Plangebiet hineinragenden temporären Arbeitsstreifen der Erdgashochdruckleitung gelten die Bestimmungen aus dem Planfeststellungsbeschluss vom 14.02.2007.

Für den in das Plangebiet hineinragenden temporären Arbeitsstreifen der Kohlenmonoxid-Fernleitung gelten die Bestimmungen aus dem Planfeststellungsbeschluss vom 14.02.2007, einschließlich die aus dem Planänderungsbeschluss vom 10.08.2018. Beide Arbeitsstreifen wurden als Nachrichtliche Übernahme zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe diesbezüglich auch unter V. Hinweis Nr. 1 Leitungstrassen.

## 6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum privater Grundstückseigentümer und der Stadt Duisburg. Die öffentlichen und privaten Flächen werden auf Grundlage des Bebauungsplans parzelliert und entweder der Stadt Duisburg (Verkehrs- und Grünflächen) übertragen oder an private Bauherren und Investoren veräußert. Es ist geplant, die gesamte Realisierung der Wohnbebauung als Bauträgermaßnahme durchzuführen. Für den Bebauungsplan sind voraussichtlich keine öffentlich-rechtlichen bodenordnenden Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) erforderlich.

## 7 Flächenbilanz

Entsprechend den Festsetzungen von Flächen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:

<u>Nutzung</u>	<u>Fläche</u>
Fläche Reine Wohngebiete WR inkl. privater Erschließungsflächen	Ca. 25.930 m <sup>2</sup>
Fläche Sonstiges Sondergebiet SO	Ca. 7440 m <sup>2</sup>
Öffentliche und private Grünflächen	Ca. 5.415 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	Ca. 3.065 m <sup>2</sup>
<u>Geltungsbereich insgesamt</u>	<u>Ca. 41.850 m<sup>2</sup></u>

## 8 Kosten

Vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wurde zwischen der Stadt Duisburg und den Investoren für das Wohngebiet und den Lebensmittelmarkt jeweils ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Diese sichern u.a. die Herstellung der Erschließungsmaßnahme und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1239 entstehen der Stadt Duisburg nach derzeitigem Kenntnisstand keine unmittelbaren Kosten.

## 9 Gutachten

Der Planung liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Geräuschimmissions-Untersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1239 – Rahm „Rahmerbuschfeld“ der Stadt Duisburg, ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik vom 28. Januar 2020, aktualisiert am 23.01.2024, Dortmund
- Baugebiet am Rahmerbuschfeld in Duisburg, Erläuterungsbericht Wohngebiet und Supermarkt, bPlan Ingenieurgesellschaft, Mai 2020, Essen
- Stellungnahme - Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück Rahmerbuschfeld in Duisburg-Rahm, Dr. Tillmanns Consulting, 06.03.2018, Hilden
- Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück „Am Rahmerbuschfeld“ in Duisburg-Rahm – Geotechnischer Bericht, Dr. Tillmanns Consulting, 13.09.2019, Hilden
- Stellungnahme - Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück Rahmerbuschfeld in Duisburg-Rahm – Mächtigkeit des Oberbodens, Dr. Tillmanns Consulting, 22.11.2019, Hilden
- Stellungnahme - Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück Rahmerbuschfeld in Duisburg-Rahm – Ergebnisse der Versickerungsversuche, Dr. Tillmanns Consulting, 16.01.2020, Ergänzung 10.02.2020, Hilden
- Verkehrsuntersuchung Rahmerbuschfeld in Duisburg-Rahm, Lindschulte Ingenieurgesellschaft, 12.05.2020, Düsseldorf
- Gutachterliche Bewertung von Alternativen Standorten für einen Lebensmittelvollsortimenter in Duisburg-Rahm, cima Beratung + Management GmbH, 14.12.2020, Köln
- Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Duisburg, Stadtteil Rahm, cima Beratung + Management GmbH, 01.12.2021, Köln (inkl. Ergänzende Stellungnahme zu Rückfragen im Rahmen der TöB-Beteiligung vom 27.05.2023)
- Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP), Normann Landschaftsarchitekten, 27.12.2021, Düsseldorf (Fortschreibung der Fassung v. 29.01.2021)
- Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- "Rahmerbuschfeld", FFH-Vorprüfung, Normann Landschaftsarchitekten, 29.01.2021, Düsseldorf
- Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- "Rahmerbuschfeld", FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Natura2000-Gebiet „Überanger Mark“ (DE-4606-302), Normann Landschaftsarchitekten, 27.12.2021, Düsseldorf
- Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- "Rahmerbuschfeld", Landschaftspflegerischer Begleitplan, Normann Landschaftsarchitekten, 30.12.2021, Düsseldorf (Fortschreibung der Fassung v. 29.01.2021)
- Bericht über die Geruchsstoffimmissionen auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“ in Duisburg, TÜV, 30.04.2020
- Klimagutachten – Klimatische Auswirkungen des Planvorhabens Duisburg Rahm, Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, 23.09.2020, Essen
- Sachstandsermittlung Bauvorhaben Rahmerbuschfeld Duisburg-Rahm NI 2021/1093 Abschlussbericht, Thomas Ibeling Archäologische Grabungen und Sondagen, November 2021, Köln

## 10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens

### 10.1 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 03.07.2017 per Antrag aus der Politik beschlossen einen Bebauungsplan für den vorliegenden Geltungsbereich aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.11.2018 bis 21.12.2018 durchgeführt, mit Scoping-Termin am 17.12.2018, anschließend ausgewertet und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.05.2019 im Rahmen einer Sitzung der Bezirksvertretung Süd im Gemeindesaal der Pfarrkirche St. Hubertus, Am Rahmer Bach 18c in Duisburg-Rahm. Zugleich wurde damit die Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) durchgeführt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.05.2021 bis 02.07.2021.

Der Rat der Stadt hat mit der DS 21-0189 am 19.04.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.04.2021 bekannt gemacht und in der Zeit vom 10.05.2021 bis 02.07.2021 einschließlich durchgeführt.

Die Stellungnahmen und Hinweise der Öffentlichkeit und Behörden wurden ausgewertet und bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung und Auswertung der Ergebnisse erfolgte eine weitergehende gutachterliche Überprüfung der natur- und artenschutzrechtlichen sowie der bodendenkmalrechtlichen Belange und eine Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung für den Lebensmittelvollsortimenter. Nach Auswertung der ergänzenden gutachterlichen Untersuchungen und der Stellungnahmen wurden der Bebauungsplan und die Begründung überarbeitet. Der Hinweis Nr. 10 zum Artenschutz wurde ergänzt. In den Bebauungsplan wurde der bislang planungsrechtlich nicht berücksichtigte Arbeitsstreifen entlang der CO-Kohlenmonoxid-Fernleitung aufgenommen und das angrenzende Baufeld WR 4, die Fläche zur Errichtung einer Tiefgarage einschließlich der dies betreffenden textlichen Festsetzungen angepasst. In Folge der Novelle der Bauordnung NRW wurde eine Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie im Bereich des Sondergebietes aufgenommen. Aufgrund der wachsenden Bedeutung von Starkregenereignissen wurde eine Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser ergänzt. Aufgrund der damit durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Rat der Stadt hat mit der DS 22-0113 am 20.06.2022 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 15.07.2022 bekannt gemacht und in der Zeit vom 25.07.2022 bis 19.09.2022 einschließlich durchgeführt.

Die Stellungnahmen und Hinweise der Öffentlichkeit und Behörden wurden ausgewertet und bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Nach Abschluss der erneuten öffentlichen Auslegung und Auswertung der Ergebnisse erfolgten zwei redaktionelle Anpassungen im Bericht zur Geräuschimmissions-Untersuchung. Diese haben auf die gutachterlichen Ergebnisse keine Relevanz, da es sich nur um redaktionelle Korrekturen handelte. Aufgrund der aktualisierten Berichtsfassung mit Datum vom 23.01.2024 war der Hinweis Nr. 11 zum Lärmschutz redaktionell anzupassen. Aufgrund vorgebrachter Einwände der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Einzelhandel erfolgte eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung für den Altstandort „Am Rahmer Bach“ sowie einer möglichen Ansiedlung eines Discounters im Plangebiet und deren Stadt- und Regionalverträglichkeit (Ergänzende Stellungnahme zu Rückfragen im Rahmen der TöB-Beteiligung, cima, 27.05.2023). Die Stellungnahme bestätigt die Prognosen des vormals erstellten Gutachtens und wird Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan. Aufgrund von Einwänden seitens der Bürger und Naturverbände wurden die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung nochmals den zuständigen Behörden (UNB der Stadt Duisburg und Düsseldorf, dem LANUV) zur Prüfung vorgelegt. Hierbei wurden keine inhaltlich-fachlichen Mängel an der Methodik der Gutachten, den Untersuchungsergebnissen und Prognosen festgestellt. Vorgehen und Prüfung entsprechen den fachlichen Standards sowie den maßgebenden rechtlichen Vorgaben.

Alle im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen werden ausgewertet und dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt. Eine abschließende Abwägung aller Belange erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt.

Im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 7.45 -Süd- der Stadt Duisburg im Parallelverfahren durchgeführt.

## 10.2 Ergebnisse der Beteiligungen

### 10.2.1 Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“ am 09.05.2019 wurde die beabsichtigte Planung vorgestellt. Insbesondere die Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung wurde kontrovers diskutiert.

Zu der Veranstaltung sind etwa 150 interessierte Bürgerinnen und Bürger erschienen. Die Bürger haben sowohl im Rahmen der Veranstaltung als auch im Nachgang schriftlich zu folgenden Themen Äußerungen vorgebracht:

#### Umwelt/ Naturschutz

- Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet
- Verlust von Grünflächen und Bäumen
- Eingriff in die Pufferzone des FFH-Gebiets
- Belastung der Umwelt
- Inanspruchnahme von Freiräumen trotz des fortschreitenden Klimawandels
- Erstellung umweltbezogener Gutachten
- Störung der Naherholungsfunktion mit den in der Nähe verlaufenden Rundwegen
- Zerstörung einer Frischluftschneise
- Planung widerspricht den Zielen des Landschaftsplanes
- Planung widerspricht den Zielen des Biotopverbundkonzepts
- Schutz der Angermunder Straße als geschützte Spitz-Ahorn-Allee
- Schutz von Agrarvögeln
- Ablehnung der Planung durch den Beirat der Unteren Naturschutzbehörde
- Zerstörung von Boden, Bodenschutzvorrangflächen und schützenswerten naturnahen Böden
- Kompensationsmaßnahmen
- Belange des Artenschutzes
- Plangebiet ist wesentliches Kalt- und Frischluftproduktionsgebiet (Freilandklimakorridor)
- Planung widerspricht den derzeitigen globalen Forderungen nach Klima- und Naturschutz

#### Entwässerung

- Mögliche Ableitung der Abwässer in das bestehende Kanalisationsnetz
- Berechnung der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen für Starkregenereignisse
- Versickerung im Plangebiet

#### Verkehr

- Anzahl der Stellplätze auf dem Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes
- Herstellung ausreichender Stellplätze innerhalb des Wohngebietes
- Verkehrliche Leistungsfähigkeit der Angermunder Straße
- Einfahrtsituation zum geplanten Lebensmittelmarkt an der Kurve der Angermunder Straße (Unfallrisiko)
- Keine Möglichkeiten zur Überquerung der Angermunder Straße
- Erheblich ansteigendes Verkehrsaufkommen
- Sicherheit von Radfahrern
- Bestand der Haltestelle „Am Kloster“
- Fehlende Bürgersteige und Radwege in der Angermunder Straße
- Schulwegsicherung
- Prüfung der Verkehrsführung (Kreisverkehr „Am Rahmer Bach“)
- Geschwindigkeitsbegrenzung der Angermunder Straße

#### Städtebau

- Verlust des ländlichen Charakters Rahms
- Geförderter Wohnungsbau
- Brandschutz im geplanten Wohnquartier

- Zweifelhafte Attraktivität des geplanten Wohnquartiers (uniforme Retortensiedlung)
- Verbauung des derzeit noch freien Blicks auf den offenen Landschaftsraum
- Kindertageseinrichtung im Plangebiet
- Beeinträchtigung des Stadtbilds am Ortseingang Rahms
- Berücksichtigung von alternativen Flächen für eine Wohnbebauung (Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027)
- Einfamilienhäuser stellen keinen bezahlbaren Wohnraum dar

#### Lebensmittelmarkt

- Erforderlichkeit/ Bedarf eines neuen, größeren Lebensmittelmarktes in Rahm
- Betreiber des geplanten Lebensmittelmarktes
- Lebensmittelvollsortimenter oder Nahversorger
- Leerstand im Zentrum durch Umzug des Lebensmittelmarktes
- Zentrale Nahversorgung erfolgt zukünftig in Randlage und verursacht zusätzlichen Pkw-Verkehr
- Planung eines Lebensmittelmarktes auf einer gem. Bebauungsplan Nr. 419 als reines Wohngebiet festgesetzten Fläche
- Berücksichtigung von alternativen Flächen für den Lebensmittelmarkt
- Kein fußläufiger Standort für die meisten Rahmer Bürger
- Zerstörung des sozialen Mittelpunktes in Rahm mit Verlegung des Lebensmittelmarktes

#### Immissionen

- Schallschutz bestehender Wohnnutzungen
- Verschärfung der Lärmbelastung auf der Angermunder Straße
- Erhöhung der Feinstaubbelastung
- Überschreitung der Höchstwerte hinsichtlich des Lärm- und Immissionsschutzes
- Schließung des TS Rahm und des Schützenvereins aufgrund zu hoher Lärmbelastung für das neue Wohngebiet

#### Sonstiges

- wirtschaftliche Auswirkungen der Planung auf den Ventenhof
- Schutz des Ventenhofs als Denkmal
- wirtschaftliche Auswirkungen auf die Bäckerei Sieveneck
- Kapazitäten umliegender Kindergärten und Schulen
- Berücksichtigung der CO- und Erdgasrohrleitung/ Einhaltung Mindestabstand
- Weiterer Anstieg der Mieten
- Berücksichtigung der Meinung der Bürger im weiteren Verfahren
- Bebauung der vom Regionalplan Ruhr empfohlenen Alternativfläche Südlich Rahm West (Nähe S-Bf, Am Böllert/ Heltorfer Straße)
- Veröffentlichung von Gutachten
- Wasserschutzzone IIIb
- Einzuhaltender Versiegelungsgrad von 0,4
- Erhöhung des Baulandes von 3,7 auf 4,2 ha
- Unzulängliche öffentliche Infrastruktur
- Bau einer Turnhalle

Fragen wurden in der Sitzung durch die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro beantwortet. Es wurde eine Niederschrift gefertigt.

Inhaltlich wurden alle Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingestellt.

#### 10.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich Scoping

Im Rahmen des Scoping-Termins wurden zu folgenden Aspekten seitens der betroffenen Fachämter Stellungnahmen vorgebracht und bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Hinweise des Verkehrlichen Immissionsschutzes zum Schallgutachten
- Hinweise der Straßenbaubehörde zum Ausbau der Straßen im Plangebiet
- Hinweise der Abteilung Städtebaulicher Vertrag zu Vertragsinhalten und Vertragspartnern
- Hinweise der Abteilung Umlegung zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens
- Hinweise der WBD (Grünflächen) zur Abstimmung des Grünausbaus und des Erfordernisses eines Kinderspielplatzes im Plangebiet
- Hinweise der Bauordnung zu Stellplätzen

Folgende Behörden und sonstige Träger haben im Rahmen der parallel erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme vorgebracht oder Hinweise gegeben, die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Hinweise von 61-11 (Stadt- und Regionalentwicklung)/ 61-21 (Generelle Stadtplanung) zur Aktualisierung der vorhandenen Potentialstudie und Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung sowie zur Darstellung im FNP
- Hinweise von 31-11 (Umweltamt)
  - zur hohen Konfliktintensität im Hinblick auf die Schutzgüter und erheblichen Umweltauswirkungen,
  - zur umfänglichen und vertiefenden Prüfung möglicher Alternativen,
  - zur Beachtung des Anforderungsprofils des Umweltamtes für den Umweltbericht,
  - zur schallgutachterlichen Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen,
  - zur Prüfung der Umsetzung von Maßnahmen des Luftreinhalteplans,
  - zur erforderlichen Untersuchung von Geruchseinwirkungen,
  - zur Durchführung einer mikroklimatischen Simulation zur Optimierung der Bebauungsstruktur,
  - zur Berücksichtigung der Zielsetzungen zum globalen Klimaschutz und Zielvorgaben der kommunalen Klimaschutzkonzepte,
  - zum Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Einzelhandels mit den Umweltschutzgütern
- Hinweise von 31-22 (Untere Naturschutzbehörde, Artenschutz, Waldentwicklung), 31-21 (Grün- und Freiraumentwicklung) zu erheblichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Flächeninanspruchnahme sowie zum Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung, einer Artenschutzprüfung und eines Landschaftspflegerischen Begleitplans
- Hinweise von 63-11 (Untere Wasserbehörde und Abfallwirtschaftsbehörde) zur Beachtung der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIb, dem wasserwirtschaftlichen Versiegelungsgrad von max. 40 %, zur Durchführung einer Deckschichtenerkundung und dem Erhalt von Deckschichten, zur Genehmigung der WSG VO bei Erweiterung des Kanalnetzes sowie zur Versickerung von ausschließlich unbelastetem Regenwasser
- Hinweise von 63-12 (Untere Bodenschutzbehörde) zum Plangebiet als Bodenschutzvorrangfläche, zur Prüfung von Alternativflächen, zur Lage des Einzelhandels, die mit Ziel 2 der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung kollidiert, sodass eine Ausnahmeregelung erforderlich ist, zur ergebnisoffenen Prüfung von Alternativstandorten, zur Größe der beanspruchten Fläche, die größer ist als im Regionalplan sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Boden
- Hinweise von 63-13 (Untere Immissionsschutzbehörde) zur Erstellung eines Schall- und Geruchsgutachtens
- Hinweise von 61-20 (Verkehr) zu Anforderungen zur verkehrlichen Erschließung und Straßenausbau des Wohngebietes und des Einzelhandels, insbesondere Zufahrt und Bushaltestelle sowie allgemeine Hinweise und Anforderungen zu Wendeanlagen und Privatstraßen
- Hinweise der Stadt Düsseldorf zu Umsatzabflüssen aus dem D-Zentrum Angermunder Straße durch den neuen Lebensmittelmarkt, zur in der Auswirkungsanalyse angenommenen Flächenproduktivität sowie eine Anregung zur Verkleinerung der Verkaufsfläche
- Hinweise von 61-23 (Verkehrlicher Immissionsschutz) zur schalltechnischen Untersuchung
- Hinweise von 51 (Jugendamt) zu Spielflächen und zum Kinderbetreuungsbedarf

- Hinweise von 40-30 (Schulentwicklungsplanung) zur Bewertung des Schulraumbedarfs bei Umsetzung der Planung
- Hinweise der Feuerwehr (37-41) zur Berücksichtigung von Aufstell- und Bewegungsflächen in der Erschließungsplanung
- Hinweise von der Stabsstelle Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz (37-KuB) zu Sicherheitsvorkehrungen in der Bauleitplanung in Bezug auf die östlich verlaufende CO-Pipeline
- Hinweise der Wirtschaftsbetriebe Duisburg (Grünflächen) zu Spielflächen
- Hinweise der Wirtschaftsbetriebe Duisburg (Entwässerung) zum Anschluss des Plangebietes erst nach Ertüchtigung der Kläranlage Huckingen, zur Sicherung von Anschlussstrassen von der inneren zur äußeren Erschließung im Bauleitplanverfahren, zur Höhe der Rückstauenebene und, dass darunter liegende Flächen gegen Rückstau und Grundstücksüberflutungen zu sichern sind, zur Anwendung des § 44 LWG, zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes und Versickerungsgutachtens, zu Auflagen hinsichtlich der Wasserschutzzone IIIb, zum Einplanen von Notwasserwegen und deren Festsetzung im Bebauungsplan
- Hinweise der Wirtschaftsbetriebe Duisburg (Abfall) zur Berücksichtigung von Müllsammelplätzen, zu Wendeanlagen für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug, zur Berücksichtigung von Lichtraumprofilen bei der Planung von Bäumen, Sträuchern und Straßenlaternen, zur zentralen Sammlung von Glas sowie zur Ausstattung mit Unterflurbehältern.
- Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf zur Verortung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im südlichen Teil des Wohngebietes, zur vorliegenden Ordnungsverfügung für die Kläranlage Huckingen, die besagt, dass Anlagen vor Anschluss des Plangebiets zunächst an den Stand der Technik anzupassen sind, zu Bedenken, da die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten nicht sichergestellt ist sowie zu Rahmenbedingungen zur Einleitung in den Dickelsbach
- Hinweise der RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft zu Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Schutzstreifen der Leitungen liegen dürfen
- Hinweise der Landwirtschaftskammer NRW zu Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zu erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes, für die keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden dürfen
- Hinweise der Netze Duisburg zu einer gutachterlichen Vor-Ort-Überprüfung der Gewässerschutzbelange während der gesamten Bauzeit, hinsichtlich der Festschreibung einer Regelung zur Unversehrtheit der Deckschichten auf min. 60 % der Baugebietsfläche, zum Versiegelungsgrad von max. 40 % sowie zur Darlegung der Schutzausweisungen
- Hinweise der Evonik zum Verlauf der Kohlenmonoxid-Fernleitungsanlage der Covestro Deutschland AG im Planungsbereich, zum Schutzstreifen von 6 m Breite sowie zu deren Planungsvorgaben
- Hinweise der Pledoc zur stillgelegten Ferngasleitung im Bereich der Angermunder Straße und zur Übernahme der Ferngasleitung samt Schutzstreifen in die Planunterlagen
- Hinweise des Geologischen Dienstes NRW zur Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 0, zur Berücksichtigung der Karte der schutzwürdigen Böden im Umweltbericht sowie zum Umgang mit Mutterboden
- Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg zur Lage des Plangebietes über dem inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Constantin der Große“ sowie die Anregung zur Beteiligung ehem. Bergwerksunternehmer/ Feldeseigentümer
- Hinweise des Deutschen Wetterdienstes zur Berücksichtigung von Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima sowie, dass den Aspekten des Klimaschutzes im Sinne des BauGB und denen zur Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen sind
- Hinweise des BUND
  - auf Ablehnung des Flächenverbrauchs,
  - zu als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen,
  - zur Artenschutzprüfung,
  - zur Durchführung einer bodenkundlichen Kartierung,
  - zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser,
  - zur Erstellung eines Klimagutachtens,
  - zur Beeinträchtigung von Wohnqualität und Erholungsfunktion des angrenzenden Waldes

- Hinweise des Regionalforstamts Ruhrgebiet zu dem im Plangebiet bestehenden Baumbestand
- Hinweise der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer zum Nachweis keiner Beeinträchtigungen von anderen zentralen Versorgungsbereiche
- Hinweis der Rheinbahn AG auf die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets

Folgende Behörden und sonstige Träger haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Bedenken vorgebracht oder Hinweise gegeben:

- Amprion GmbH
- Gesellschaft für Wirtschaftsförderung (Duisburg)
- Nord-West Oelleitung
- Unitymedia NRW GmbH
- Stadt Mülheim
- Handwerkskammer Düsseldorf
- Stadt Ratingen
- STEAG GmbH
- Flughafen Düsseldorf
- Vodafone GmbH; Kabel Deutschland
- 62-42 (Stadt Duisburg, Katasterauskunft)

Folgende Behörden und sonstige Träger haben keine Stellungnahme vorgebracht:

- 32-42 (Stadt Duisburg, Ordnungsamt)
- 50 (Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen)
- 52 (DuisburgSport)
- 61-31 (Stadt Duisburg, Projektmanagement und Lenkungs koordinierung)
- 61-41 (Stadt Duisburg, Eigentümerdienststelle)
- 63 (Stadt Duisburg, Untere Bauaufsicht/Untere Denkmalbehörde)
- 90-97 (Stadt Duisburg, Bezirksverwaltung Süd)
- Amt für Agrarordnung, Mönchengladbach
- LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland
- LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
- Deutsche Telekom
- Duisburger Verkehrsgesellschaft
- E.ON Ruhrgas AG
- Flughafen Essen-Mülheim GmbH
- Kreishandwerkerschaft Duisburg
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW
- Naturschutzverband Rhein-Ruhr
- Polizeipräsidentin der Stadt Duisburg
- Verkehrsverbund Rhein-Ruhr

### 10.2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zu folgenden Themen wurden Äußerungen vorgebracht:

#### Umwelt/ Naturschutz

- Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet
- Eingriff in die Pufferzone des FFH-Gebiets
- Belastung der Umwelt
- Planung widerspricht einer nachhaltigen Stadtplanung
- Inanspruchnahme von Freiräumen (eines Biotops) trotz des fortschreitenden Klimawandels
- Störung der Naherholungsfunktion mit den in der Nähe verlaufenden Rundwegen
- Planung widerspricht den Zielen des Landschaftsplanes
- Planung widerspricht den Zielen des Biotopverbundkonzepts
- Schutz der Angermunder Straße als geschützte Spitz-Ahorn-Allee
- Belange des Artenschutzes / Mängel in der Artenschutzprüfung

- Erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes
- Verschlechterung des Klimas
- Zerstörung einer Frischluftschneise
- Planung widerspricht den derzeitigen globalen Forderungen nach Klima- und Naturschutz
- Schutz von planungs- und nicht planungsrelevante Arten
- Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter
- Keine ausreichende Bewertung durch die Bilanzierung
- Eingriff / Ausgleich
- Keine Berücksichtigung der FNP-Bewertung aus 2016
- Kritikpunkte an der naturschutzfachlichen Bewertung der Gutachten (FFH-Vorgutachten, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Entwurf des Umweltberichts) im Rahmen eines Gutachtens (Naturschutzfachliche Stellungnahme zum B-Plan Nr. 1239 „Rahmerbuschfeld“, Laura Apel (M. Sc.), Dr. Matthias Schreiber),

#### Entwässerung

- Überlastung des Kanalnetzes

#### Verkehr

- Erheblich ansteigendes Verkehrsaufkommen
- Falsche Annahmen in der verkehrstechnischen Untersuchung

#### Städtebau

- Verlust des ländlichen Charakters Rahms
- Verbauung des derzeit noch freien Blicks auf den offenen Landschaftsraum
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Nicht angepasste Baustruktur

#### Lebensmittelmarkt

- Möglichkeiten des Erhalts/ Umbaus des vorhandenen Marktes
- Erforderlichkeit/ Bedarf eines neuen, größeren Lebensmittelmarktes in Rahm
- Förderung der Innenentwicklung
- Berücksichtigung von alternativen Flächen für den Lebensmittelmarkt
- Kein fußläufiger Standort für die meisten Rahmer Bürger
- Zerstörung des sozialen Mittelpunktes in Rahm mit Verlegung des Lebensmittelmarktes
- Größe des Lebensmittelmarktes
- Keine Berücksichtigung von Umweltauswirkungen in der Alternativenprüfung
- Keine hinreichende Prüfung von Standortalternativen
- Keine Berücksichtigung von Flächenpotentialen in umliegenden Nahversorgungszentren
- Mangelhafte Untersuchung der Auswirkungen in umliegenden Nahversorgungszentren
- Rahmenbedingungen für die Verträglichkeitsanalyse
- Zu wenig Kaufkraftpotential im Nahbereich
- Der Lebensmittelmarkt verstößt gegen § 34 BauGB
- Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels

#### Immissionen

- Erhöhung der Feinstaubbelastung
- Zu viel Kunden- und LKW-Verkehr durch den Lebensmittelmarkt
- Falsche Annahmen in der schalltechnischen Untersuchung
- Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm
- Unzumutbare Lichtimmissionen
- Immissionsschutzeinfriedung Kundenparkplatz
- Geplante Lärmschutzmaßnahmen sind nicht ausreichend

#### Fachplanungen und Gesetze

- Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsplans

- Untersuchungen entsprechen nicht den Anforderungen von UVPG, SUP- und UVP-Richtlinie
- Verstoß gegen die Ziele des Raumordnungsgesetzes
- Nicht-Einhaltung der Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes
- Widerspruch zur EU-Biodiversitätsstrategie
- Rechtsgrundlage Verkaufsflächenfestsetzung

#### Sonstiges

- Keine Begründung für Erforderlichkeit der Planung
- Berücksichtigung land- und forstwirtschaftlicher Belange
- wirtschaftliche Auswirkungen der Planung auf den Ventenhof
- Schutz des Ventenhofs als Denkmal
- wirtschaftliche Auswirkungen auf die Bäckerei Sieveneck
- Kapazitäten umliegender Kindergärten und Schulen
- Berücksichtigung der CO- und Erdgasrohrleitung/ Einhaltung Mindestabstand
- Berücksichtigung der Meinung der Bürger
- Nur Entwurfsstände der Gutachten
- Andere Wohnbauprojekte in Duisburg sorgen für ausreichend Wohnraum
- Erhöhte Darlegungspflicht der Neuinanspruchnahme von Flächen
- Abstimmung mit Betrieben und Nachbargemeinden
- Verschlechterung der Wohnqualität
- Überbelastung der Feuerwehr
- Gefährdung des Schulwegs
- Verschlechterung des Stadtimage
- Nicht zu rechtfertigender Flächenverbrauch

Ein Teil der Stellungnahmen hat ein Dokument mit Einwänden der Bürgerinitiative „Naturerhalt Rahmerbuschfeld“ zum Bestandteil ihrer Stellungnahme gemacht. Die Themen der Einwände sind in die obige Aufzählung miteingeflossen.

#### 10.2.4 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

- Hinweise von 31-11 (Umweltamt)
  - zur bedenklichen Inanspruchnahme immer neuer Flächen und Zerstörung von Böden,
  - zur Nutzung von umfänglichen Potentialen zum Flächenrecycling und dem Vorrang der Innenverdichtung vor der Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzte Flächen,
  - zur Herstellung von großflächigem Einzelhandel an integrierten Standorten unter Berücksichtigung einer fußläufigen Erreichbarkeit und einer OPNV-Erschließung,
  - zur hohen Konflikintensität im Hinblick auf die Schutzgüter und erheblichen negativen Umweltauswirkungen,
  - zu den Eingangsgrößen der Verkehrszahlen,
  - zur verbindlichen Regelung einer umweltfreundlichen Energieversorgung,
  - zur Aufnahme standardbezogener Umweltmerkmale in die Standortalternativenprüfung,
  - zur Einbeziehung der jeweils zuständigen Fachbehörden in die Erstellung des städtebaulichen Vertrags,
- Hinweise von 31-21 (Grün- und Freiraumentwicklung) zur Ablehnung der Ausweisung des Gebietes vor dem Hintergrund der Folgen des Klimawandels und des erheblichen Flächenverbrauchs,
- Hinweise von 31-22 (Untere Naturschutzbehörde, Artenschutz, Waldentwicklung)
  - zur Umsetzung und dauerhaftem Erhalt von Begrünungsmaßnahmen,
  - zur Wertigkeit der abgestimmten Entsiegelungsmaßnahme eines ehem. Betriebshofes, die höher anzusetzen ist,
  - zur Fällung von Bäumen in der gesetzlich geschützten Ahorn-Allee entlang der Angermunder Straße,

- zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen, Maßnahmen für Fledermäuse und der Avifauna
- Hinweise von 63-11 (Untere Wasserbehörde und Abfallwirtschaftsbehörde) zur Kläranlage Huckingen und einer Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 54,
- Hinweise von 63-12 (Untere Bodenschutzbehörde)
  - zur monetären Ablösung des verbleibenden Ausgleichsdefizites vor Beginn der Baumaßnahme,
  - zur korrekten Ausweisung der in Anspruch genommenen Fläche (42.852 qm),
  - zum Konzept und Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung,
  - zur Umsetzung und dauerhaften Sicherung der Dachbegrünung,
- Hinweise von 63-13 (Untere Immissionsschutzbehörde) zur schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf gewerblichen Immissionsschutz, der Ermittlung von Gewerbelärm und der Berücksichtigung der ungünstigsten Emissionssituation,
- Hinweise von 62-2 (Städtebauliche Verträge) zur Erstellung eines städtebaulichen Vertrags,
- Hinweise von 62-42 (Katasterauskunft) zu zu beachtenden Fluchtlinienplänen aus dem Jahr 1957,
- Hinweise von 63-26-2 (Bodendenkmalpflege/Stadtarchäologie) zu dem hinreichenden Verdacht, dass sich im Plangebiet Hofstellen befinden, die zu einem eisenzeitlichen Weiler oder Dorf zu zählen sind und daher im Vorfeld der geplanten Bebauung eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen ist, deren Ergebnisse in die Ausführungen zum Bebauungsplan einfließen müssen,
- Hinweise von der Stabsstelle Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz (37-KuB) zu Sicherheitsvorkehrungen in der Bauleitplanung in Bezug auf die östlich verlaufende CO-Pipeline,
- Hinweise des Beirates der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)
  - mit der Forderung der UNB sich gegen die geplante Bebauung auszusprechen,
  - zum Verlust dringend benötigter Freifläche,
  - zur grundsätzlichen Ablehnung einer Bebauung von Landschaftsschutzgebieten,
  - zum Verlust wichtiger Funktionen im Natur- und Wasserhaushalt, die nicht ausgleichbar sind,
  - zur Verschlechterung des Innenklimas von Rahm,
  - zur Verschlechterung von Lebensraumqualität,
  - zur Verschlechterung des Wasserhaushaltes in Rahm,
  - zu Auswirkungen auf das FFH-Gebiet mit der Forderung nach einer vertiefenden Verträglichkeitsvorprüfung,
  - zu östlichen Randbepflanzungen und deren dauerhafte Sicherung,
  - zu Geräusch- und Lichtimmissionen,
  - zur ökologischen Aufwertung der verbleibenden Freifläche zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet,
  - zur Funktion als Nahrungshabitat für zahlreiche Arten,
  - zum Verbleib von Offenlandlebensräumen (Schleiereule, Star, Gartenrotschwanz, Kleinspecht),
  - zur vollständigen Umsetzung der Empfehlungen des LBP,
  - zur Umrechnung von Bodenpunkten in Biotoppunkte und der Kompensation gemäß dem Baden-Württemberger Bewertungsverfahren,
  - zur Fällung von Bäumen in der geschützten Allee in der Angermunder Straße,
- Hinweise der Wirtschaftsbetriebe Duisburg (Entwässerung) zum Anschluss des Plangebietes erst nach Ertüchtigung der Kläranlage Huckingen, zur Sicherung von Anschlussstrassen von der inneren zur äußeren Erschließung im Bauleitplanverfahren, zur Höhe der Rückstauenebene, zu gemeinsamen privaten Abwasserleitungen und deren Betrieb, zur Anwendung des § 44 LWG, zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes und der Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von belasteten Niederschlagswasserabflüssen, zum Einplanen von Notwasserwegen und Festsetzung im Bebauungsplan sowie zur Abfrage von Grundwasserständen,
- Hinweise der Covestro zur Berücksichtigung des Arbeitsstreifens der Kohlenmonoxid-Fernleitungsanlage,
- Hinweise der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer zum Nachweis keiner Beeinträchtigungen von anderen zentralen Versorgungsbereiche,
- Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf zur vorliegenden Ordnungsverfügung für die Kläranlage Huckingen, die besagt, dass Anlagen vor Anschluss des Plangebiets zunächst an den Stand der

- Technik anzupassen sind, zu Bedenken, da die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten nicht sichergestellt ist sowie zur Lage des Plangebiets in der Zone 3B des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bockum“,
- Hinweise der Stadt Düsseldorf zur Verkleinerung der Verkaufsfläche, zu Umsatzabflüssen aus dem D-Zentrum Angermunder Straße durch den neuen Lebensmittelmarkt und zu Bedenken hinsichtlich der gutachterlichen Einschätzung, dass der Standort an der Angermunder Straße in Düsseldorf stabil und nicht gefährdet sei.
  - Hinweise der Netze Duisburg zur Beachtung von Regelwerken und Merkblättern bei der Planung von Straßen und Freiflächen, zur Beteiligung der Netze Duisburg an der Planung, zur Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Bockum und den zu beachtenden Vorgaben, zur Berücksichtigung einer vorhandenen Freileitung zur Versorgung der Straßenbeleuchtung und zu entsprechenden Ansprechpartnern,
  - Hinweise des BUND
    - zum Erhalt aller Landschaftsschutzgebiete im Stadtbezirk und Ausweitung zur Stärkung des Biotopverbunds/Grünverbunds,
    - gegen die Inanspruchnahme von Landschaftsschutzgebieten für Wohnbauzwecke und der Beibehaltung der heutigen Siedlungsränder,
    - zur erheblichen Abweichung von den räumlichen Zielvorgaben der umweltbezogenen Fachplanung des Gesamtstädtischen FNP Vorentwurfs aus 2016,
    - zum Widerspruch der Planung zu den Zielen der Landschaftsplanung,
    - zum Widerspruch der Planung zu den Zielvorgaben des Biotopverbundkonzeptes,
    - zum Widerspruch der Planung zu der LSG-Festsetzung im südlichen Teilbereich,
    - zum Widerspruch der Planung zu den räumlichen Zielvorgaben der umweltbezogenen Fachplanung,
    - zur Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebiets Überanger Mark durch die geplante Bebauung,
    - zur bisherigen FFH-Vorprüfung, die unzureichend und fehlerhaft ist,
    - zum nicht nachgewiesenen Bedarf von Wohnbebauung,
    - zum nicht erkennbaren Bevölkerungswachstum,
    - zum nicht erkennbaren Bedarf eines Vollsortimenters in Rahm,
    - zur Inanspruchnahme von Freiflächen auf Grundlage veralteter FNP-Darstellungen,
    - zu nicht berücksichtigten Zielen und Handlungsfelder der Teilräumlichen Strategie Konzepte (TSK),
    - zur nicht erfolgten Abwägung gleichlautender Stellungnahmen des BUND im Rahmen der FNP-Aufstellung,
    - zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität,
    - zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden,
    - zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser,
    - zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima & Luft,
    - zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung,
    - zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit,
    - zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- & Sachgüter,
    - zu Maßnahmenvorschlägen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und dem Ersatz aus dem Umweltsteckbrief zur FNP-Änderung im Vergleich zu den Vorschlägen und Festlegungen im Bebauungsplan,
    - zu sehr erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche,
    - zum rechtlich relevanten Abwägungsfehler aufgrund der fehlenden Abwägung bei der FNP-Änderung,
    - zur Rechtfertigung einer Entwidmung aus dem Landschaftsschutz aufgrund eines vorliegenden überwiegenen öffentlichen Interesses,
    - zur Missachtung des § 1 Abs. 5 BauGB,
    - zur fehlenden, in §1a, Absatz 2 geforderten Begründung zur Umnutzung von landwirtschaftlichen Nutzflächen,

- zur fehlenden Alternativenplanung für die geplante Wohnbebauung im Rahmen der FNP-Änderung,
- zur unzureichenden Alternativ-Prüfung für den Einzelhandel,
- zum fehlenden Inhalt zum Abwägungsprozess in der Begründung,
- zur Missachtung des LEP NRW,
- zu erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf Flora, Fauna, Habitat und Biologische Artenvielfalt,
- zu Kritikpunkten an der naturschutzfachlichen Bewertung der Gutachten (FFH-Vorgutachten, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Entwurf des Umweltberichts) im Rahmen eines in der Stellungnahme enthaltenen Gutachtens (Naturschutzfachliche Stellungnahme zum B-Plan Nr. 1239 „Rahmerbuschfeld“, Laura Apel (M. Sc.), Dr. Matthias Schreiber),
- zur fehlenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, die anstatt einer FFH-Vorprüfung hätte erfolgen müssen,
- zu fehlenden übersichtlichen Darstellungen aller Minderungs- und Maßnahmenvorschläge aus der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) und der Artenschutzprüfung (ASP),
- zur massiven Reduktion der Pufferzone zum FFH-Gebiet,
- zu artenschutzrechtlichen Konflikten,
- zur unzulässigen Differenzierung zwischen planungs- und nichtplanungsrelevanten Arten,
- zum unzureichenden Verbleib von Offenlandlebensräumen,
- zu fehlerhaften Beurteilungen / Analysen von Tierarten in der FFH-Vorprüfung,
- zum Widerspruch der Planung hinsichtlich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie,
- zur Missachtung des Verschlechterungs- und Störungsverbot der FFH-RL,
- zur Missachtung der Erhaltungsziele DE-4606-302 / Überanger Mark,
- zur Lichtverschmutzung,
- zum Widerspruch zum Biotopverbundkonzept der Stadt Duisburg,
- zu Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.4,
- zur Einfriedung des Kundenparkplatzes,
- zur hohen Konfliktintensität im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter,
- zu falsche Annahmen in der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung,
- zu Gefahren hinsichtlich der CO-Pipeline,
- zum Status von Gutachten im Entwurf zur Offenlegung,
- zur geschützten Allee der Angermunder Straße,
- zur unzureichenden Ausnahme der Empfehlungen aus den Fachgutachten in den Bebauungsplan,
- zu fehlenden Aussagen zur CO2 Bilanz des geplanten Einzelhandels,
- zu den im Rahmen der eingereichten Einwände der Bürgerinitiative „Naturerhalt Rahmerbuschfeld“ vorgebrachten Themen, welche der BUND zum Bestandteil seiner Stellungnahme macht (siehe Kap. 10.2.3),
- Hinweise des NABU Duisburg
  - zur erheblichen Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes,
  - zu den Erhaltungs- und Schutzziele des Natura 2000-Gebietes im Sinne des BNatSchG,
  - zum Entgegenwirken von Schutzziele zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, der Artendiversität und den Herausforderungen des Klimawandels,
  - zu den Zielvorgaben des Biotopverbundkonzeptes,
  - zur Nichtdurchführung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung,
  - zur lärmbedingten Beeinträchtigung charakteristischer Arten,
  - zur unvollständigen Betrachtung des Artenspektrums,
  - zur fehlenden Betrachtung von Freizeitnutzung und Tierhaltung,
  - zur fehlenden Berücksichtigung weitere Mortalitätsfaktoren,
  - zur unzureichenden Beurteilung stofflicher Einwirkungen,
  - zur unzureichenden Berücksichtigung des Artenschutzes,
  - zur avifaunistischen Erfassung,

- zur fehlenden Sachverhaltsermittlung,
- zur fehlerhaften Einordnung von Verbotstatbeständen,
- zur Unvollständigkeit prüfungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten,
- zur Eingriffsregelung
- Hinweise des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege zu einem vermuteten Bodendenkmal (Eisenzeitlicher Siedlungsbefund) und zur Beachtlichkeit der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde/Bodendenkmalpflege

Folgende Behörden und sonstige Träger haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Bedenken vorgebracht oder Hinweise gegeben:

- Handwerkskammer Düsseldorf
- Stadt Oberhausen
- 61-23 (Stadt Duisburg, Stadtplanung - verkehrlicher Immissionsschutz)
- Air Liquide Deutschland
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
- Rheinbahn AG
- Wirtschaftsbetriebe Duisburg; Grünflächen
- Nord-West Oelleitung GmbH
- Gelsenwasser AG, Gelsenwasser Energienetze
- Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg
- 61-11 (Stadt Duisburg, Stadtentwicklung)
- Steag GmbH
- E.ON SE
- Kreis Mettmann
- Flughafen Düsseldorf GmbH
- DFS Deutsche Flugsicherung
- Stadt Ratingen
- Vodafone Deutschland GmbH
- Deutscher Wetterdienst
- Stadt Mülheim an der Ruhr
- 61-31 (Stadt Duisburg; Projektmanagement, Straßenbaubehörde)
- RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft

Folgende Behörden und sonstige Träger haben keine Stellungnahme vorgebracht:

- I-02 (Stabstelle Digitalisierung)
- 32-42 (Ordnungsamt)
- 37-4 (Feuerwehr Duisburg)
- 40 (Schulverwaltungsamt)
- 50 (Amt für Soziales und Wohnen)
- 51 (Jugendamt)
- 52 (DuisburgSport)
- 53 (Gesundheitsamt)
- V-02 (Strategische Stadtentwicklung)
- V-01-1 (Eigentümersdienststelle)
- 61-1 (Stadtentwicklung)
- 61-12 (Stadterneuerung und Flächenentwicklung)
- 61-13 (Strategische Mobilitätsplanung, Geodatenbearbeitung und –visualisierung)
- 61-20 (Verkehrsplanung)
- 61-21 (Generelle Stadtplanung)
- 61-32 (Verkehrsmanagement)
- 62-2 (Bodenmanagement und Erschließung)
- 62-21 (Bodenordnung)
- 62-22 (Beitragsrecht)
- 62-23 (Straßenrecht)

- 62-4 (Vermessung, Kataster und Geoinformation)
- 90-97 (Bezirksverwaltung Süd)
- WBD-A (Abfall)
- Polizeipräsidentin der Stadt Duisburg (Verkehrsinspektion 2 und KK Kriminalprävention/Opferschutz)
- Amprion GmbH
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH
- Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH
- Netze Duisburg GmbH
- Niederrheinische Gas- und Wasserwerke GmbH
- PLEdoc
- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH
- Ruhrverband
- RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH
- Thyssengas GmbH
- Unitymedia GmbH Zentrale Planung
- Westnetz GmbH
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Duisburger Verkehrsgesellschaft AG
- Flughafen Essen/Mülheim GmbH
- Verkehrsverbund Rhein-Ruhr AöR
- Stadt Meerbusch
- Amt für Agraordnung Mönchengladbach
- Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb
- Landesbüro der Naturschutzverbände NW
- Landwirtschaftskammer NRW
- Naturschutzverband Rhein-Ruhr
- Regionalforstamt Ruhrgebiet
- RAG Aktiengesellschaft
- LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland
- Handelsverband NRW
- Kreishandwerkerschaft Duisburg
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Barbara Rohstoffbetriebe GmbH
- Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V.

#### 10.2.5 Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Zu folgenden Themen wurden Stellungnahmen vorgebracht:

##### Umwelt/ Naturschutz

- Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet
- Eingriff in die Pufferzone des FFH-Gebiets
- Belastung der Umwelt
- Planung widerspricht einer nachhaltigen Stadtplanung
- Inanspruchnahme von Freiräumen (eines Biotops) trotz des fortschreitenden Klimawandels
- Störung der Naherholungsfunktion mit den in der Nähe verlaufenden Rundwegen
- Planung widerspricht den Zielen des Landschaftsplanes
- Planung widerspricht den Zielen des Biotopverbundkonzepts
- Schutz der Angermunder Straße als geschützte Spitz-Ahorn-Allee
- Belange des Artenschutzes / Mängel in der Artenschutzprüfung
- Erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes / Mängel in der FFH-Verträglichkeitsprüfung
- Zerstörung des Lebensraums und Jagdreviers von Tieren
- Verschlechterung des Klimas

- Berücksichtigung des voranschreitenden Klimawandels
- Zerstörung einer Frischluftschneise
- Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch Lichtimmissionen
- Planung widerspricht den derzeitigen globalen Forderungen nach Klima- und Naturschutz
- Schutz von planungs- und nicht planungsrelevante Arten
- Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter
- Keine ausreichende Bewertung durch die Bilanzierung
- Eingriff / Ausgleich
- Keine Berücksichtigung der FNP-Bewertung aus 2016
- Kritikpunkte an der naturschutzfachlichen Bewertung der Gutachten (FFH-Vor- und Verträglichkeitsprüfung, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Entwurf des Umweltberichts) im Rahmen eines Gutachtens (Naturschutzfachliche Stellungnahme zum B-Plan Nr. 1239 „Rahmerbuschfeld“, Laura Apel (M. Sc.), Dr. Matthias Schreiber),

#### Entwässerung

- Überlastung des Kanalnetzes

#### Verkehr

- Erheblich ansteigendes Verkehrsaufkommen
- Falsche Annahmen in der verkehrstechnischen Untersuchung
- Verbesserung des ÖNVVs
- Gefährdung von Schulwegen
- Verkehrssicherheit auf der Angermunder Straße

#### Städtebau

- Verlust des ländlichen Charakters Rahms
- Verbauung des derzeit noch freien Blicks auf den offenen Landschaftsraum
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Nicht angepasste Baustruktur

#### Lebensmittelmarkt

- Möglichkeiten des Erhalts/ Umbaus des vorhandenen Marktes
- Erforderlichkeit/ Bedarf eines neuen, größeren Lebensmittelmarktes in Rahm
- Förderung der Innenentwicklung
- Berücksichtigung von alternativen Flächen für den Lebensmittelmarkt
- Kein fußläufiger Standort für die meisten Rahmer Bürger
- Zerstörung des sozialen Mittelpunktes in Rahm mit Verlegung des Lebensmittelmarktes
- Größe des Lebensmittelmarktes
- Keine Berücksichtigung von Umweltauswirkungen in der Alternativenprüfung
- Keine hinreichende Prüfung von Standortalternativen
- Keine Berücksichtigung von Flächenpotentialen in umliegenden Nahversorgungszentren
- Mangelhafte Untersuchung der Auswirkungen in umliegenden Nahversorgungszentren
- Rahmenbedingungen für die Verträglichkeitsanalyse
- Zu wenig Kaufkraftpotential im Nahbereich
- Der Lebensmittelmarkt verstößt gegen §§ 34 und 35 BauGB
- Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels

#### Immissionen

- Erhöhung der Feinstaubbelastung
- Zu viel Kunden- und LKW-Verkehr durch den Lebensmittelmarkt
- Falsche Annahmen in der schalltechnischen Untersuchung
- Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm und DIN 18005
- Unzumutbare Lichtimmissionen
- Immissionsschutzfriedung Kundenparkplatz
- Geplante Lärmschutzmaßnahmen sind nicht ausreichend

### Fachplanungen und Gesetze

- Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsplans
- Untersuchungen entsprechen nicht den Anforderungen von UVPG, SUP- und UVP-Richtlinie
- Verstoß gegen die Ziele des Raumordnungsgesetzes
- Nicht-Einhaltung der Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes
- Widerspruch zur EU-Biodiversitätsstrategie
- Rechtsgrundlage Verkaufsflächenfestsetzung

### Sonstiges

- Keine Begründung für Erforderlichkeit der Planung
- Berücksichtigung land- und forstwirtschaftlicher Belange
- wirtschaftliche Auswirkungen der Planung auf den Ventenhof
- Schutz des Ventenhofs als Denkmal
- wirtschaftliche Auswirkungen auf die Bäckerei Sieveneck
- Kapazitäten umliegender Kindergärten und Schulen
- Berücksichtigung der CO- und Erdgasrohrleitung/ Einhaltung Mindestabstand
- Berücksichtigung der Meinung der Bürger
- Nur Entwurfsstände der Gutachten
- Andere Wohnbauprojekte in Duisburg sorgen für ausreichend Wohnraum
- Erhöhte Darlegungspflicht der Neuinanspruchnahme von Flächen
- Abstimmung mit Betrieben und Nachbargemeinden
- Verschlechterung der Wohnqualität
- Überbelastung der Feuerwehr
- Gefährdung des Schulwegs
- Verschlechterung des Stadtimage
- Nicht zu rechtfertigender Flächenverbrauch
- Finanzielle Interessen der Stadt Duisburg
- Verlust einer Erholungsfläche

Einige Petenten haben ein Dokument mit erneuten Einwänden der Bürgerinitiative „Naturerhalt Rahmerbuschfeld“ sowie eine naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bestandteil ihrer Stellungnahme gemacht. Die Themen der Einwände sind in die obige Aufzählung miteingeflossen.

#### 10.2.6 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

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

- Hinweise von 31-11 (Umweltamt)
  - zur bedenklichen Inanspruchnahme immer neuer Flächen und Zerstörung von Böden,
  - zur Nutzung von umfänglichen Potentialen zum Flächenrecycling und dem Vorrang der Innenverdichtung vor der Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzte Flächen,
  - zur Herstellung von großflächigem Einzelhandel an integrierten Standorten unter Berücksichtigung einer fußläufigen Erreichbarkeit und einer OPNV-Erschließung,
  - zu den Eingangsgrößen der Verkehrszahlen,
  - zur verbindlichen Regelung einer umweltfreundlichen Energieversorgung,
  - zur Aufnahme standardbezogener Umweltmerkmale in die Standortalternativenprüfung,
- Hinweise von 31-22 (Untere Naturschutzbehörde, Artenschutz, Waldentwicklung)
  - zur Rückmeldung des LANUV zur Thematik der Schleiereule,
  - zu Auswirkungen auf grundwasserabhängige Lebensraumtypen im FFH-Gebiet,
- Hinweise von 63-11 (Untere Wasserbehörde und Abfallwirtschaftsbehörde) zu wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse für den Supermarkt,
- Hinweise von 63-12 (Untere Bodenschutzbehörde)
  - zur Beeinträchtigung des Bodenschutzes,

- zur Festschreibung der Kompensationsflächen als Ausgleichsflächen,
- zur monetären Ablösung des verbleibenden Ausgleichsdefizites vor Beginn der Baumaßnahme,
- zum Konzept und Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung,
- Hinweise von 63-13 (Untere Immissionsschutzbehörde) zur schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf gewerblichen Immissionsschutz, der Ermittlung von Gewerbelärm und der Berücksichtigung der ungünstigsten Emissionssituation,
- Hinweise der Feuerwehr (37-41) zur Berücksichtigung von Aufstell- und Bewegungsflächen in der Erschließungsplanung sowie von Maximalabständen von Löschwasserentnahmestellen,
- Hinweise von 40-30 (Schulentwicklungsplanung) zur Bewertung des Schulraumbedarfs bei Umsetzung der Planung und zur Schulwegsicherung,
- Hinweise von 62-42 (Stadt Duisburg, Katasterauskunft) zur Beachtung von Fluchtlinienplänen,
- Hinweise der Autobahn GmbH des Bundes zur Geltendmachung von Schutzansprüchen und zur Berücksichtigung der Rampenknotenpunkte der A 524 im Verkehrsgutachten,
- Hinweise des Beirates der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)
  - zur grundsätzlichen Ablehnung einer Bebauung von Landschaftsschutzgebieten,
  - zur Verkleinerung von Lebensräumen und Jagdrevieren geschützter Arten,
  - zu Auswirkungen auf das FFH-Gebiet,
  - zur Erhaltung der funktionalen Beziehung zwischen Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet,
  - zum Vorkommen planungsrelevanter Arten und deren Berücksichtigung in der FFH-Prüfung,
  - zum Vorkommen der Schleiereule auf dem Ventenhof und der Verkleinerung ihres Nahrungsreviers,
  - zur Verharmlosung der Störungen geschützter Arten im FFH-Gebiet in der FFH-Prüfung,
  - zur Umsetzung von Schutzmaßnahmen,
  - zur Erheblichkeit der Beeinträchtigung des FFH-Gebietes,
  - zur Bewertung der Artenschutz- und FFH-Prüfung als mangelhaft,
- Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Rahmer Bach über eine Druckleitung,
- Hinweise des BUND
  - zum nicht nachgewiesenen Bedarf von Wohnbebauung,
  - zum nicht erkennbaren Bedarf eines Vollsortimenters in Rahm,
  - zu veralteten Daten und Erhebungen (Duisburg 2027),
  - zur weiterhin unzureichenden Alternativenprüfung,
  - zur Berücksichtigung einer Weiterbetriebs des vorhandenen Edeka-Marktes in Alt-Rahm,
  - zum veralteten Klimaschutzkonzept der Stadt Duisburg und der nicht adäquaten Bewertung von Neuplanungen,
  - zur Missachtung der Klimafolgeanpassung,
  - zur fehlenden Abwägung im Hinblick auf Klimaschutz / Klimafolgeanpassung,
  - zur Ablehnung der Aufhebung des Landschaftsschutzes,
  - zum Widerspruch der Planung zu den räumlichen Zielvorgaben der umweltbezogenen Fachplanung,
  - zur Verringerung der Grundwasserneubildung,
  - zur Beachtung des Verschlechterungsverbots der Wasser-Rahmen-Richtlinie,
  - zur fehlenden Betrachtung der Schutzvorgaben des FFH-Gebietes,
  - zu Auswirkungen auf das FFH-Gebiet,
  - zum Vorkommen der Spanischen Flagge,
  - zur Berücksichtigung der Schleiereule,
  - zur Verharmlosung der Störungen geschützter Arten,
  - zur unzureichenden Betrachtung der funktionalen Beziehung zwischen Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet,
  - zur Berücksichtigung der Feldlerche,
  - zur geschützten Allee der Angermunder Straße,
  - zur Schwächung des Entwicklungspotentials des FFH-Gebietes,

- zur Vereinbarung der Planung mit einer zukunftsfähigen Raumentwicklung und den Zielsetzungen der Nachhaltigkeitsstrategie,
- zum Status von Gutachten im Entwurf zur erneuten Offenlegung,
- zur fehlenden Gender Mainstream Analyse für den Vollsortimenter,
- zum fehlenden Nachweis eines überwiegenden öffentlichen Interesses,
- Hinweise der Stadt Düsseldorf zum Wettbewerbsnachteil für das D-Zentrum Angermund und zur Berücksichtigung einer möglichen Nachnutzung für den Altstandort „Am Rahmer Bach“ und deren Verträglichkeit,
- Hinweise der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH zum betrieblichen Ablauf des Busverkehrs und zur Beteiligung der Rheinbahn,
- Hinweise der Evonik zum Schutzstreifen der Fernleitung,
- Hinweise der Pledoc zur stillgelegten Ferngasleitung in der Angermunder Straße,
- Hinweise von Thyssengas zur Gasfernleitung,
- Hinweise der Wirtschaftsbetriebe Duisburg (Entwässerung)
- zur abwassertechnischen Erschließung,
- zur Aufhebung der Ordnungsverfügung vom 07.09.2012 der Bezirksregierung Düsseldorf,
- zur Beachtung der Abwasserbeseitigungssatzung,
- zum Anschluss von Grundstücken,
- zur Anwendung des § 44 LWG,
- zur Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung belasteter Niederschlagsabflüsse,
- zur Festsetzung von Flächen für Behandlungs- und Versickerungsanlagen,
- zur Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung und der Berücksichtigung von Notwasserwegen,
- zur Beachtung der Rückstauenebene gem. Abwasserbeseitigungssatzung,
- zu Hochwassergefahren im Falle von Starkregenereignissen,

Folgende Behörden und sonstige Träger haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Bedenken vorgebracht oder Hinweise gegeben:

- 61-13 (Strategische Mobilitätsplanung, Geodatenbearbeitung und –visualisierung)
- Amprion
- Deutscher Wetterdienst
- Handelsverband Nordrhein-Westfalen Niederrhein
- Handwerkskammer Düsseldorf
- Niederrheinische Industrie- und Handelskammer
- Kreis Mettmann
- Stadt Ratingen
- Linksrheinische Entwässerungsgenossenschaft LINEG
- Rheinbahn AG
- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH
- RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft
- Steag GmbH
- Vodafone Deutschland GmbH
- Regionalforstamt Ruhrgebiet
- Westnetz GmbH

Folgende Behörden und sonstige Träger haben keine Stellungnahme vorgebracht:

- I-02 Stabstelle Digitalisierung
- 32-42 Ordnungsamt
- 37 KuB
- 50 Amt für Soziales und Wohnen
- 51 Jugendamt
- 52 Sportamt
- VII-02 InvestSupport
- 61-11 Stadt- und Regionalplanung

- 61-12 Stadterneuerung und Flächenentwicklung
- 61-20 Verkehrsplanung
- 61-21 Generelle Stadtplanung
- 61-31 Projektmanagement
- 61-32 Straßenverkehrsbehörde
- 62-2-01 Städtebauliche Verträge
- 62-21 Beitragsrecht
- 62-23 Straßenrecht
- 63-2 Untere Bauaufsicht/Untere Denkmalbehörde
- 90-97 Bezirksverwaltung Süd
- Wirtschaftsbetriebe (Abfall, Grünflächen)
- Polizeipräsidentin der Stadt Duisburg
- AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
- Bundesnetzagentur
- Gelsenwasser Energienetze GmbH
- Deutsche Flugsicherung
- Landwirtschaftskammer NRW
- Ruhrverband
- Geologischer Dienst NRW
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW
- Bezirksregierung Arnsberg
- Kreishandwerkerschaft Duisburg

#### 10.2.7 Ergebnis des Abwägungsprozesses

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Einwohnerförderung und Einwohnerbindung sowie der Sicherung der Nahversorgung entsprochen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die Belange des Natur- und Umweltschutzes, darin enthalten auch die des Arten-, Boden-, Klimaschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden.

Die vorliegende Planung ist aus den Darstellungen des GEP99 und dem seit dem 28.02.2024 wirksamen Regionalplan Ruhr, der für den Planbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich festlegt, entwickelt. Darüber hinaus werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die strategischen Ziele und Ausrichtungen der vom Rat der Stadt im Zuge des Prozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossenen Teilräumlichen Strategiekonzepten (2015) auf Ebene der Bauleitplanung verbindlich umgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit den übergeordneten Zielen der Regionalplanung und der Stadtentwicklung sowie der Fürsorgepflicht der Gemeinde zur Sicherung eines adäquaten Wohnraumangebotes.

Wohnbauflächenuntersuchungen im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalplan Ruhr (2024) zeigen, dass aufgrund fehlender Brachflächen- und Innenentwicklungspotenzialen zur mittelfristigen Sicherung des Wohnraumbedarfes das Erfordernis besteht, eine angemessene und Umfeld verträgliche Arrondierung des Siedlungsbereiches vorzunehmen. Gemäß TSK und im aktuell laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung sind daher auch Siedlungsarrondierungen auf bislang baulich nicht vorgeprägten Freiflächen (Freiraum-Flächen) vorgesehen. Dazu zählt auch das Plangebiet am Rahmerbuschfeld. Bei baulich nicht vorgeprägten Flächen wurde im vorgelagerten Prozess der Stadtentwicklungsstrategie insbesondere geprüft, inwiefern soziale Infrastruktur, Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung vorhanden sind.

§ 1 Abs. 3 BauGB legt fest, dass „Die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen [haben], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“ Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Landschaft sowie Sachgüter in Bezug auf Acker- und Weideflächen des Ventenhofes sind bei der im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlichen Entwicklung neuer Bauflächen in der vorliegenden Planung zwangsläufig unvermeidbar.

Ziel des Bebauungsplanes ist es im Sinne dieser übergeordneten Aufgaben und Konzepte, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven, höherwertigen Wohngebietes und die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung zu schaffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere auch die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Ausdehnung des Siedlungsraumes um ca. 100 m in Richtung Osten erfolgt und neben der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme von Fläche insbesondere ein Eingriff in den „Vorsorgeabstand“, die sog. Pufferzone des Natura2000-Gebietes „Überanger-Mark“ begründet wird, stehen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Bevölkerungsentwicklung (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und den von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepten zur Stadtentwicklung und Sicherung der Nahversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) gegenüber.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und mithilfe von entsprechenden Fachgutachten bewertet werden.

Die naturschutzfachlichen Belange wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgabe im Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Duisburg gutachterlich untersucht: Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP, Normann, 29.01.2021) zeigt auf, dass bei Berücksichtigung der im Gutachten dargelegten Handlungsempfehlungen artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Aufgrund der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Bedenken und Hinweise wurde in Abstimmung mit der UNB die vorliegenden ASP überprüft und vor der erneuten Offenlage überarbeitet. Die Fortschreibung des Gutachtens (Normann, 27.12.2021) zeigt bzw. bestätigt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Einhaltung der aufgezeigten Maßnahmen nicht betroffen sind.

Zur Prüfung der FFH-Verträglichkeit wurde im ersten Schritt eine FFH-Vorprüfung (FFH-VP Stufe I, Normann, 29.01.2021) erstellt, die im Ergebnis erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes DE-4606-302 „Überanger Mark“ ausschließt.

Des Weiteren wurde eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP Stufe II, Normann, 27.12.2021) durchgeführt. Auch in der FFH-VP Stufe II wird zusammenfassend bestätigt, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Wohnen und Vollsortimenter) die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile, die für das FFH-Gebiet „Überanger Mark“ (DE-4606-302) und dessen Pufferzone bzgl. der Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-RL formuliert wurden, nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Eine Zerschneidung von Grünräumen erfolgt nicht. Im direkten Umfeld des hiesigen Plangebietes sind in hinreichender Größe Grün- und Waldflächen vorhanden, deren ökologische und klimatische Funktionen weiterhin für die Ortslage bestehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konnte mittels weiterer Fachgutachten für die Themen Verkehr, Lärm, Einzelhandelsverträglichkeit, insgesamt nachgewiesen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Alle Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Umweltbericht zum Bauleitplan beschrieben und bewertet. Dieser zeigt insgesamt auf, dass Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind, die nicht alle verhindert, aber zum Teil gemindert werden können. Erheblich betroffen sind insbesondere die Umweltschutzgüter Boden, Fläche, Landschaft, Sachgüter in Bezug auf verlorengelassene Landwirtschafts- und Weideflächen und Klima.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sind hingegen unter Beachtung der Maßnahmen nicht zu erwarten. Die im Umweltbericht formulierten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich führen dazu, dass die planinduzierten negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange so weit wie möglich vermindert und ausgeglichen werden. Eine erhebliche Verstärkung negativer Umweltauswirkungen, die über die im

Umweltbericht beschriebenen Umweltauswirkungen hinausgehen, ist bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten. Die Maßnahmen sind - soweit der Bauleitplanung zugänglich - in den Bebauungsplan Nr. 1239 -Rahm- „Rahmerbuschfeld“ in Form von Festsetzungen und Hinweisen eingeflossen. Weitere Regelungen enthalten die städtebaulichen Verträge.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden sach- und fachgerecht ermittelt und umfänglich in der Planung berücksichtigt. Sie stehen den Belangen der Wohnraumversorgung, Nahversorgung und Siedlungsentwicklung entgegen und sind demzufolge gegeneinander abzuwägen. Eine ausschließliche Fokussierung auf Umwelt- und Naturschutz ohne Berücksichtigung anderer Belange bzw. Zielvorstellungen wird dem planerischen Abwägungsgebot nicht gerecht.

Da unter Berücksichtigung der im Umweltbericht formulierten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich - neben den verbleibenden Auswirkungen auf das Plangebiet selbst - keine maßgeblichen ökologischen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind, werden die verursachten und im Umweltbericht detailliert beschriebenen und bewerteten Eingriffe im Rahmen der sachgerechten Abwägung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, dem Bedarf nach Wohnbauflächen im Duisburger Stadtgebiet nachzukommen und die Nahversorgung in Rahm zu sichern, untergeordnet.

## 11 Anlagen

### 11.1 Sortimentsliste der Stadt Duisburg

Sortimentsliste der Stadt Duisburg gemäß Ratsbeschluss vom 01.07.2019

Sortimentsbezeichnung	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung/ Wäsche	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus- / Bett- / Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.Ä.)

Sortimentsbezeichnung	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Strickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren, Künstler-/ Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Einzelhandel mit Parfüm)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportart. inkl. Sportbekleidung/ -schuhe und Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik inkl. Medien	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	47.63	
	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

Sortimentsbezeichnung	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Schnittblumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Schnittblumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfüm)
Nahrungs-/ Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Tierfutter	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52  aus 47.53  aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Boote)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel	aus 47.59.9  aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)

Sortimentsbezeichnung	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Leuchten/ Lampen)
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenanteilen und zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR Einzelhandel mit Kinderwagen)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Schnittblumen)
Teppiche	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)

Quelle: Büro Dr. Acocella, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Fortschreibung 2019