

VORENTWURF DER BEGRÜNDUNG

Stand: 14.04.2025
frühzeitige Beteiligung
der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Investorin

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

Planverfasserin

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

Stadt Duisburg

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

47051 Duisburg Quelle Abbildung Titelblatt:

© Geobasisdaten Stadt Duisburg, Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster

ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG

Diese Begründung gehört zur

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.70 -Mitte-

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

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

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

T R A P P M A N N

(Leitender städtischer Baudirektor)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	6
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	6
1.2	Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes	6
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
2	Situationsbeschreibung	9
2.1	Lage und Größe des Änderungsbereiches	9
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	9
2.2.1	Städtebauliche Struktur	9
2.2.2	Technische und soziale Infrastruktur	10
2.2.3	Grün- und Freiraumsituation	10
3	Übergeordnete Planungen und Konzepte	11
3.1	Regionalplan	11
3.2	Bebauungsplan	12
3.3	Fachplanungen und Konzepte.....	12
3.3.1	Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)	12
3.3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13
3.3.3	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	13
3.3.4	Grünflächenkonzepte (Biotopverbundsystem, Landschaftsplan, GFK, Alleenkataster)	14
3.3.5	Luftreinhalteplan	14
3.3.6	Sanierungsplan.....	14
3.3.7	Schulentwicklungskonzept / Kindergartenbedarfsplan	14
3.3.8	Wohnbericht/Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in NRW bis 2040.....	15
3.4	Gebietsbezogene Vorgaben und Bindungen	15
3.4.1	Altlasten	15
3.4.2	Bergbau	16
3.4.3	Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz.....	16
3.4.4	Artenschutz.....	16
3.4.5	Überschwemmungsgebiet/Hochwasser.....	17
3.4.6	Starkregen.....	18
3.4.7	Störfallbetriebe.....	20
3.4.8	Kampfmittel	20
3.5	Gender Mainstreaming	20
4	Städtebauliches Konzept.....	20
4.1	Beabsichtigte Nutzungen	20
4.2	Erschließung, Infrastruktur	21
4.3	Grün- und Freiflächen	21
4.4	Denkmalschutz.....	22

4.5	Immissionsschutz.....	22
5	Darstellungen im Änderungsbereich.....	22
5.1	Geltungsbereich	22
5.2	Darstellungen.....	23
6	Gegenüberstellung heutige/künftige Darstellungen und Flächenbilanz.....	24
7	Gutachten	25
8	Darstellung des Bauleitplanverfahrens	25
8.1	Verfahrensablauf.....	25
8.2	Landesplanerische Abstimmung	25

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten und belebten Quartiers. Es ist vorgesehen, insbesondere die Erdgeschosszonen mit öffentlich nutzbaren Angeboten wie Gastronomie und Dienstleistungen zu versehen. In den Obergeschossen sollen im Schwerpunkt Wohnnutzung sowie eine Hotelnutzung und Short-Stay Apartments entstehen. Das vorgesehene Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Daher ist die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.70 -Mitte- im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2046 - Kaßlerfeld - erforderlich.

1.2 Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich stellt eine Baulücke im städtebaulichen Gesamtbild des Innenhafens dar. Das Areal ist derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und bildet damit eine Barriere zwischen den westlich und östlich gelegenen Flächen im Innenhafen. Die vorgesehene Schließung der bestehenden Baulücke mit vorwiegend gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung sowie die Öffnung des Areals sind von hoher Bedeutung für die qualitative Weiterentwicklung des Stadtbilds und für den Erholungswert des Innenhafens. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für die Flächen des Vorhabengrundstückes gilt, dass die geplanten Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2046 sowohl den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes als auch des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanentwurfes widersprechen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt für den Planbereich größtenteils eine Wasserfläche dar. Zudem sind eine Richtfunktrasse und ein Wasserschutzgebiet vermerkt. Weiterhin ist die Planfläche Teil eines dargestellten Sanierungsgebiets. Im Rahmen dieser Darstellungen ist eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2046 -Kaßlerfeld - „Am alten Holzhafen“ nicht möglich. Der wirksame Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Es ist vorgesehen, den Vorhabenbereich als Gemischte Baufläche (M) darzustellen, um ein gemischt genutztes Quartier aus dem FNP entwickeln zu können.

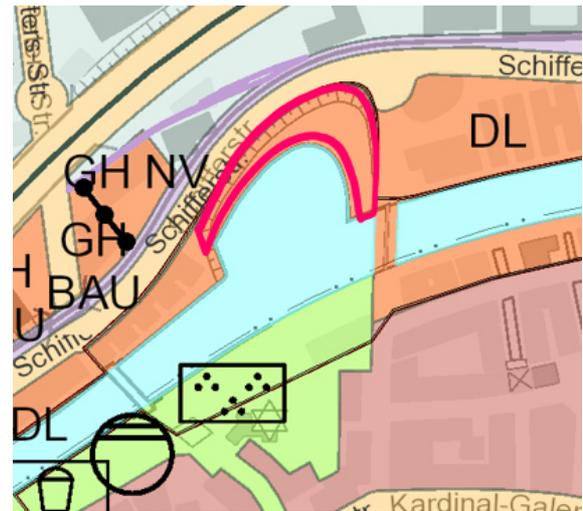


Abbildung 1: wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg (Ausschnitt)

Abbildung 2: Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg, 2024 (Ausschnitt)

Quelle Abbildung 1 und 2: Stadt Duisburg, bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

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

Diese Darstellung (Sonderbaufläche DL) sollte eine konsequente Umsetzung des Projektes Innenhafen mit Dienstleistungspark und Kultur- und Freizeitangeboten der Internationalen Bauausstellung 1989 durch den Baulückenschluss mit Dienstleistungs- und Bürogebäude ermöglichen. Derzeit ist diese Zielsetzung / Darstellung auf dem Vorhabengrundstück unter Berücksichtigung der aktuellen und erwarteten Marktbedingungen (Angebotsreserve Büroflächen + hohe Leerstandsquote v.a. durch den Leerzug im Objekt Five Boats, positive Marktchancen für Hotellerie, Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum)¹ nicht mehr realistisch und umsetzbar.

Durch die veränderten Marktbedingungen und für die konsequente Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2046 wird wie bereits beschrieben die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan benötigt.

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

Standortalternativen existieren für die Planung nicht. Ziel ist es die bestehende Baulücke am Standort im Innenhafen zu schließen und den Bereich qualitativ weiterzuentwickeln.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine innerstädtische Brachfläche für die Entwicklung eines gemischtgenutzten Stadtbausteins vorbereitet. Es wird ein Betrag zur Wohnraumversorgung und zur Versorgung der Bevölkerung mit neuen Arbeitsplätzen geleistet. Es werden positive Auswirkungen auf die Wirtschaft erwartet. Zusätzlich werden die Voraussetzungen für eine Entwicklung urbaner Nutzungen wie soziale und kulturelle Nutzungen und Freizeitangebote geschaffen. Die Planung trägt zur Stärkung und Erweiterung der bestehenden Infrastruktur sowie zur städtebaulichen Aufwertung und zur Einwohnerstabilisierung bei.

¹ Siehe hierzu: DUISBURG IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024 JAHRESBERICHT der DUISBURG INNOVATION & BUSINESS GMBH

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

Natur und Landschaft / Artenschutz

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

Fläche / Boden

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine städtebauliche Nachverdichtung an einem integrierten Standort im Duisburger Innenhafen. Durch Nutzung der bereits anthropogen überformten Fläche soll einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme bislang nicht erschlossener Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden.

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

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

Wasser, Luft, Klima

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

Menschliche Gesundheit / Erholung

Der Änderungsbereich ist bereits durch erhöhte Lärmwerte vorbelastet (Verkehr 24 h-Pegel: zwischen 60 bis 74 dB (A) sowie Industrie/Gewerbe ab 55 bis 59 dB (A)). Mit der Entwicklung des Planstandortes wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit zusammenhängende Immissionen wie Schall und Luftschadstoffe einhergehen. Die Auswirkungen werden im Rahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Ebenso werden Gewerbelärmaus- und -einwirkungen behandelt und ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern wird vorbereitet. Vorliegend ist erkennbar, dass ein sachgerechter Umgang mit den benannten Belangen möglich ist.

Durch die Entwicklung des Areals wird u.a. die bereits errichtete Treppenanlage fortgeführt kann ggfs. der Öffentlichkeit als Freifläche für Freizeit und Erholung zur Verfügung gestellt werden.

Kulturgüter

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

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches

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

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 201 und Teile aus dem Flurstück 163 der Flur 21 der Gemarkung Duisburg und weist eine Größe von ca. 2 ha auf (siehe Abbildung 1).

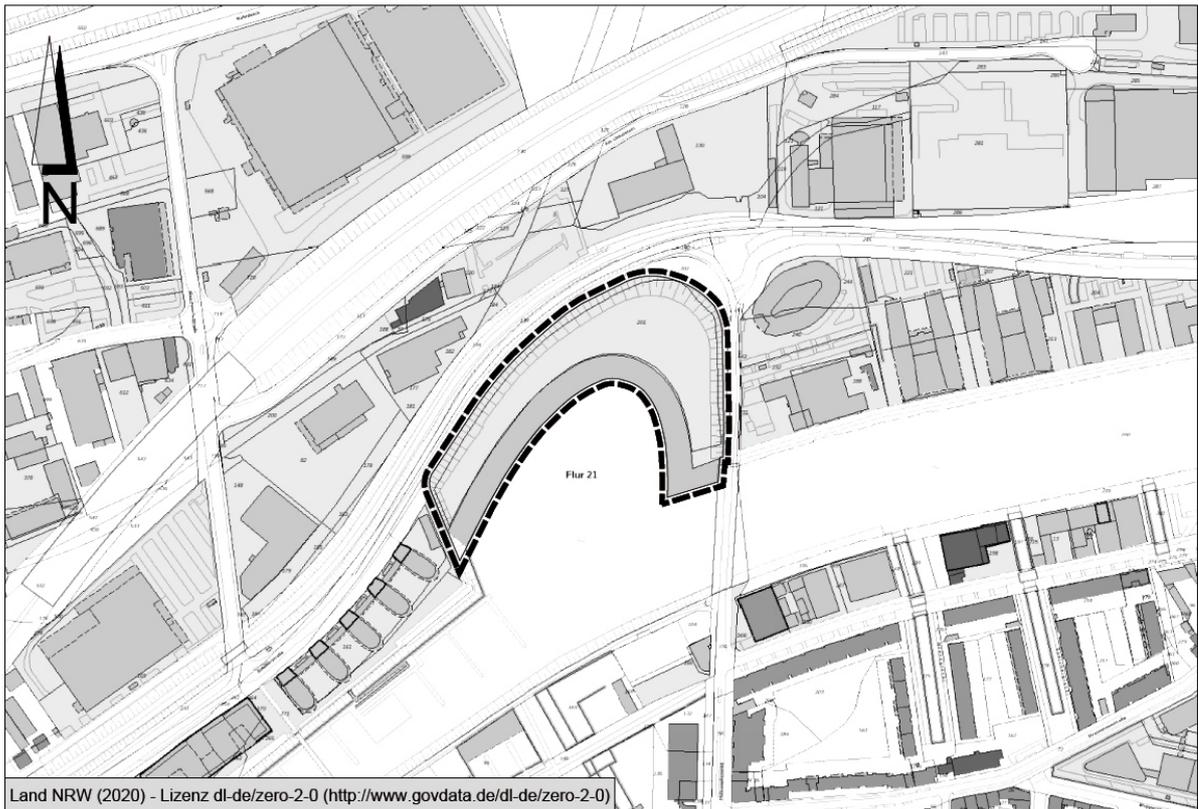


Abbildung 3: Abgrenzung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Quelle: LAND NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2.0 (<http://www.govdata.de/dl-de/zero-2.0>), bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

2.2.1 Städtebauliche Struktur

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

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

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

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich angrenzend an eine Treppenanlage die Wasserfläche des Innenhafens. Die Treppenanlage ist derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Jenseits der Wasserflächen liegt der Altstadtpark. Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich die Marina Duisburg sowie Bürogebäude („Five Boats“).

2.2.2 Technische und soziale Infrastruktur

Verkehrliche Infrastruktur

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

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

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

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

Bildungseinrichtungen

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

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

Kindertagesstätte

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

Kirchliche Einrichtungen

Südlich des Altstadtarks befinden sich eine jüdische Synagoge, zwei katholische und eine evangelische Kirchen.

Nahversorgung

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

2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Gegenüber des Änderungsbereiches befindet sich auf der Südseite des Innenhafens der Altstadtpark mit Grün- und Freiflächen, die der Erholung dienen. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft jenseits der Autobahn die Ruhr mit einem uferbegleitenden Fußweg und angrenzenden Freiflächen.

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

3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Ruhr enthält verbindliche Ziele sowie Aussagen zur Berücksichtigung bei nachfolgenden Abwägungsentscheidungen (Grundsätze).

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

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

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

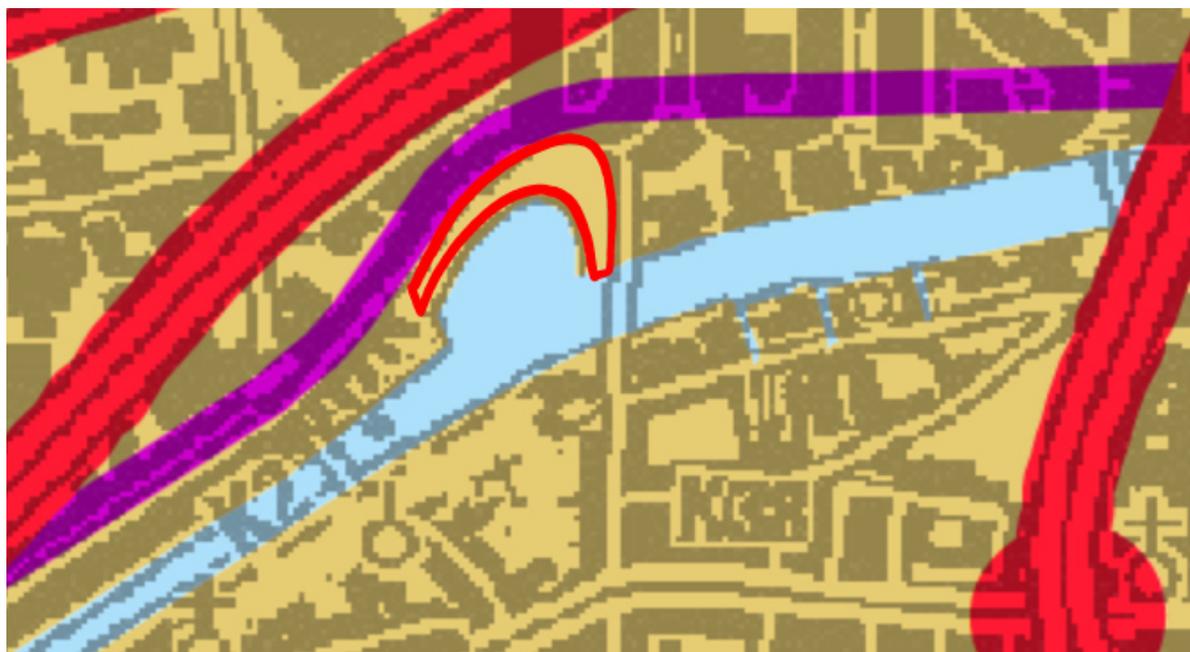


Abbildung 4: Regionalplan Ruhr (Ausschnitt), Stand Februar 2024

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

Für die Siedlungsraumentwicklung werden in den textlichen Festsetzungen des Regionalplanes im Abschnitt 1. *Siedlungsraum* folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die für die Planung relevant sind, aufgestellt:

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

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

3.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Vorhaben sind auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Da das geplante Vorhaben nach § 34 BauGB derzeit nicht genehmigungsfähig ist, ist eine Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

3.3 Fachplanungen und Konzepte

3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)

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

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

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

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

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

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

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

Mit der Planung erfolgt eine Stärkung des Innenhafens und die Entwicklung am Wasser wird forciert. Südlich des Änderungsbereiches wird die durch Baumstandorte geprägte Grünverbindung entlang der Promenade durch die bereits errichtete Treppenanlage unterbrochen. Die Grüne Achse soll jedoch in der konkreten Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch eine begrünte Erdgeschosszone im Änderungsbereich fortgeführt werden.

Die Entwicklung von Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben zur Belebung des Quartiers entsprechen zumindest teilweise der Darstellung als „Siedlungsraum Wirtschaft“. Gleichzeitig wird mit der Flächennutzungsplanänderung (geplante Darstellung einer gemischten Baufläche) und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Entwicklung von Wohnraum ermöglicht, um auf bestehende Bedarfe am Wohnungsmarkt zu reagieren.

3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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

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.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Das nächstgelegene Zentrum ist das Hauptzentrum Innenstadt in einer Entfernung von ungefähr 650 m. Im Westen des Änderungsbereichs befindet sich ein Lebensmittelsupermarkt, welcher der Nahversorgung dient. Auf Grundlage der Darstellung einer gemischten Baufläche könnte im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Errichtung eines kleinflächigen Supermarktes ermöglicht werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht entgegen. Eine Konkretisierung der Planung erfolgt auf nachgelagerten Planungsebenen.

3.3.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts eines zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg, der zu verzeichnenden Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen erhielt die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Jahr 2010 eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten. Der Rat der Stadt Duisburg hat daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen. Am 11.07.2011 wurde dieses Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2) und fließt seitdem hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Die Zielsetzungen für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.70 -Mitte- entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Im Bezirk Mitte sind im Betrachtungsbereich 5.1, an dessen südliche Abgrenzung der Änderungsbereich angrenzt, keine Bereiche für Vergnügungsstätten eingezeichnet. Im Änderungsbereich sind Festsetzungen bezüglich Vergnügungsstätten im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Hintergrund ist, dass der Innenhafen ein bedeutendes Stadtquartier bildet, welches zum Arbeiten, Wohnen, Erholen und Flanieren einladen soll. Vergnügungsstätten können hier zu einer negativen Beeinträchtigung des Standortes führen und Trading-Down-Effekte einleiten. Im Änderungsbereich selbst ist zudem ein Anteil an

Wohnnutzung vorgesehen sowie die Errichtung von Beherbergungsbetrieben. Zum Schutz dieser Nutzungen soll ein Ausschluss von Vergnügungsstätten im weiteren Verfahren überprüft und weiterverfolgt werden.

Die planerischen Zielsetzungen für den Änderungsbereich entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Im Bezirk Mitte ist für den Änderungsbereich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3.3.4 Grünflächenkonzepte (Biotopverbundsystem, Landschaftsplan, GFK, Alleenkataster)

Der Änderungsbereich ist nicht Teil eines Biotopverbundsystems. Ebenso finden sich im Landschaftsplan der Stadt Duisburg keine Festlegungen für den Änderungsbereich.

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

Im Änderungsbereich ist keine Allee im Alleenkataster NRW verzeichnet.

3.3.5 Luftreinhalteplan

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilplan „Ruhrgebiet West“ der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Änderungsbereich ist Teil der Umweltzone zur Reduzierung der lokalen, verkehrsbedingten Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung. Die nächstgelegene Messstation für die Luftqualität ist die Station „Duisburg Kardinal-Galen Straße (VDUI)“ (Entfernung ca. 500 m). Diese misst Werte für Stickstoffoxide, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid, Benzol, Feinstaub, Schwermetalle im Feinstaub, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe im Feinstaub und Ruß. Die Messwerte sind über die Webseite zur Luftqualität des LANUV NRW abrufbar. Für die Werte PM₁₀ (Grenzwert: 40 µg/m³, 19 µg/m³ 2023) und NO₂ (Grenzwert: 40 µg/m³, 23 µg/m³ 2023) liegen keine Überschreitungen der Grenzwerte im Jahresmittel vor.

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

3.3.6 Sanierungsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Sanierungsgebiet.

3.3.7 Schulentwicklungskonzept / Kindergartenbedarfsplan

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

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

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

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

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

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird die Errichtung von Wohnungsbau ermöglicht.

3.4 Gebietsbezogene Vorgaben und Bindungen

3.4.1 Altlasten

Der Änderungsbereich ist größtenteils nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg vermerkt. Im nordöstlichen Bereich ist untergeordnet der ehemalige Ruhrkanal – ein Stichkanal zwischen Innenhafen und Ruhr – betroffen. Dieser ist unter der Nummer AA0649 im Kataster registriert.

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

Die in den vergangenen Jahren durchgeführten Voruntersuchungen innerhalb des Änderungsbereiches ergaben in der Umgebung des stillgelegten Auslassbauwerkes belastete Böden, die im Rahmen einer ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchung weiter eingegrenzt und bewertet wurden. Die Analyse zeigt, dass eine Bodenschicht, die sich mindestens 1,5 m unterhalb der geplanten Baugrubensohle befindet, eine Kontamination im Feststoff mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) aufweist. Das Volumen der verunreinigten Böden konnte auf 300 m³ begrenzt werden.

Aufgrund der tiefen Lage der kontaminierten Bodenschicht ist ein Direktkontakt nicht zu befürchten. Allerdings ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers, bedingt durch den hohen Grundwasserspiegel, nicht auszuschließen. So wurden Qualitäts-Grundwassermessstellen gesetzt, die den gesamten obersten Grundwasserleiter erschließen. Bei einzelnen Grundwassermessstellen wurde eine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwelle für einzelne polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt. Mineralölkohlenwasserstoffe wurden nicht nachgewiesen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch eine Mobilisierung von Schadstoffen aus der geringmächtigen belasteten Bodenschicht in der Umgebung des Auslassbauwerkes konnte nicht nachgewiesen werden. Dementsprechend ist eine tiefbautechnische oder hydraulische

sche Sanierung nicht notwendig. Die im geringen Maße analysierte Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für PAK in den Grundwasserproben ist lokal begrenzt und beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 300 m² und ist gemäß BBodSchV nicht sanierungspflichtig.

3.4.2 Bergbau

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

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

3.4.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

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

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

3.4.4 Artenschutz

Um dem Eintreten von vorhabenbedingten Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenzuwirken, wurde 2021 eine Artenschutzprüfung (Goese Faunistik, 2021) durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Änderungsbereiches frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen. Die untersuchte Fläche bezieht sich auf den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die im Änderungsbereich enthaltene bestehende Treppenanlage ist nur im Rahmen der Umgebungsbetrachtung erfasst worden.

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

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

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

Ein Vorkommen einer Einzelpopulation von Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) ist im Bereich der Planfläche bekannt, sodass ein Tötungsrisiko während der Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund dessen wurde der Abtransport einzelner Erd- und Bauschuttmieten bereits ökologisch begleitet, um potenzielle Winterquartiere für Eidechsen ausschließen zu können. Um eine Beeinträchtigung der Population komplett ausschließen zu können, werden die noch im Änderungsbereich befindlichen Individuen abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat (Bahndammes nördlich neben der Schifferstraße) umgesetzt. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wurde bereits begonnen. Um eine Neubesiedelung des Än-

derungsbereichs durch herüberlaufende Tiere zu verhindern, wurde ein Reptilienzaun aufgestellt. Im Zeitraum von 2022 bis 2024 konnten durch die Umsiedlung insgesamt 436 Individuen gefangen werden. Die Anzahl der gefangenen Tiere nimmt kontinuierlich ab. Die Maßnahme wird 2025 fortgesetzt.

Zum derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass im weiteren Verfahren die Fachgutachten aktualisiert sowie die städtebauliche Planung in diese integriert werden müssen.

3.4.5 Überschwemmungsgebiet/Hochwasser

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW und der Regionalplanung eine zusätzliche raumordnungsrechtliche Ebene eingeführt. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Zu berücksichtigen sind hierbei die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, insbesondere Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, Hochwasserrisikomanagementpläne sowie Starkregenhinweiskarten.

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

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

Zudem ist der Änderungsbereich bei Versagen von Schutzeinrichtungen auch von Hochwasserereignissen mit einer hohen (HQ 10-50) sowie einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ 100) betroffen. So ergeben sich den Änderungsbereich gemäß Hochwassergefahrenkarte NRW in beiden Fällen Wassertiefen von über 4 m.

Der Änderungsbereich liegt zwischen Wasserfläche und den angrenzenden Straßen und ist im Vergleich zu den Verkehrsflächen abgesenkt. Derzeit handelt es sich um eine Baugrube. Im Rahmen nachgelagerter Planungen soll eine Auffüllung der tieferliegenden Fläche auf das Niveau der benachbarten Flächen erfolgen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu berücksichtigen. Vor allem die hier geplante Tiefgarage muss in einer hochwasserangepassten Bauweise realisiert werden. Dies bedeutet, dass die Tiefgarage inklusive technischer Vorkehrungen vor Einwirkungen von Hochwasser geschützt werden muss und dass zugleich aber keine Auswirkungen von der Tiefgarage selbst auf das Schutzgut Wasser ausgehen dürfen.

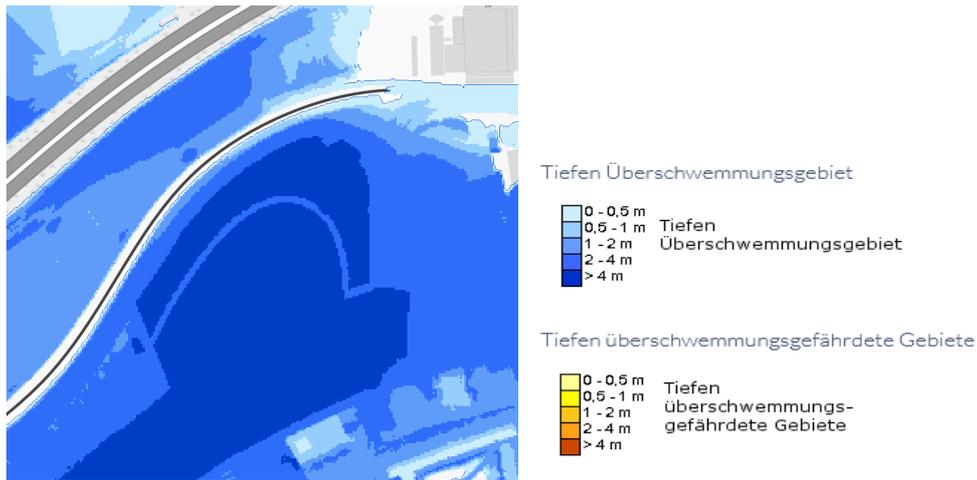


Abbildung 5: Darstellung der Hochwassergefährdung niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ500)
Quelle: Geoportal NRW, Hochwassergefahrenkarte NRW

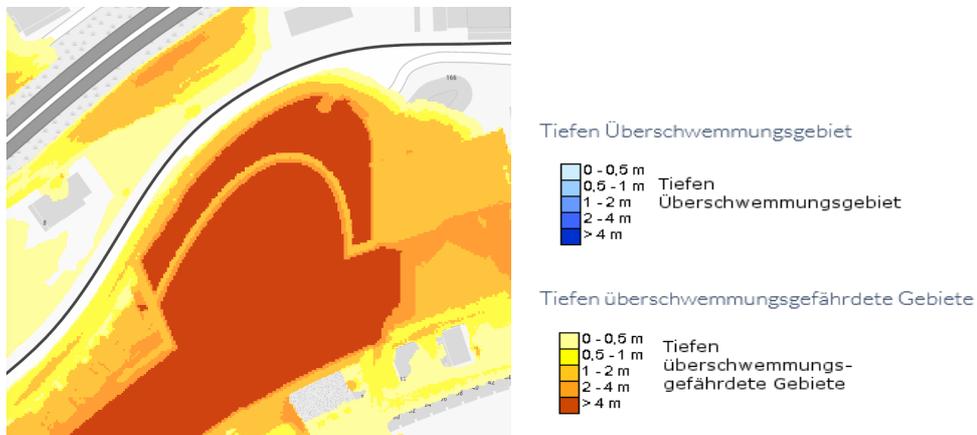


Abbildung 6: Darstellung der Hochwassergefährdung mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100)
Quelle: Geoportal NRW Hochwassergefahrenkarte NRW

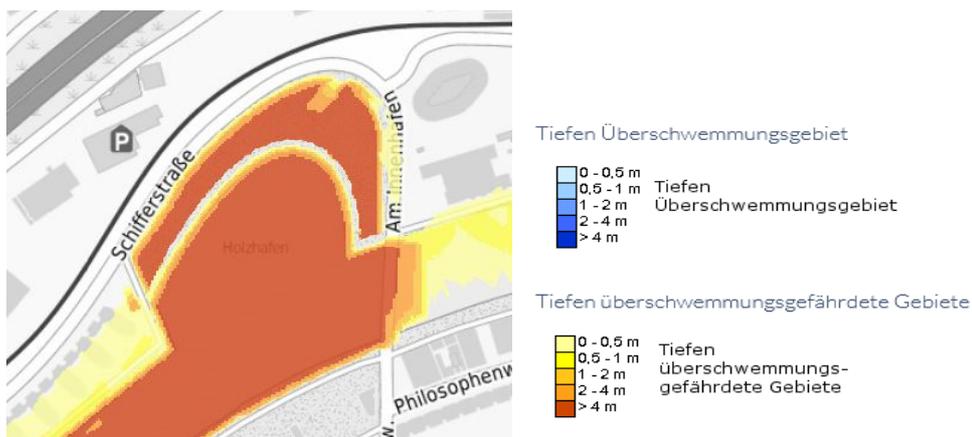


Abbildung 7: Darstellung der Hochwassergefährdung hohe Wahrscheinlichkeit (HQ10-50)
Quelle: Geoportal NRW Hochwassergefahrenkarte NRW

3.4.6 Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen erstellt und auf der Internetseite www.geoportal.de veröffentlicht (Starkregenhinweiskarte NRW des BKG). Sie gibt Hinweise auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen und kann als Grundlage für die Vertiefung und erste dringende Maßnahmen dienen. Für die Stadt Duisburg liegt

zurzeit noch kein kommunales Konzept zum Starkregenmanagement vor. Auf der Internetseite der Stadt Duisburg werden jedoch Hinweise zum Schutz bei Starkregenereignissen gegeben. Die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG kann auch unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de aufgerufen werden, wo weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind. Für den Änderungsbereich stellt die Starkregenhinweiskarte NRW folgende Situation dar:

Bei einem seltenen Starkregenereignis (100-jähriges Ereignis) werden insbesondere die östlichen Bereiche des Änderungsbereiches, wo sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Baugrube befindet, mit Wasserhöhen von bis zu 0,5 m überschwemmt. Am nördlichen Straßenrand sind geringe Wasserhöhen von bis zu 0,3 m zu erwarten.

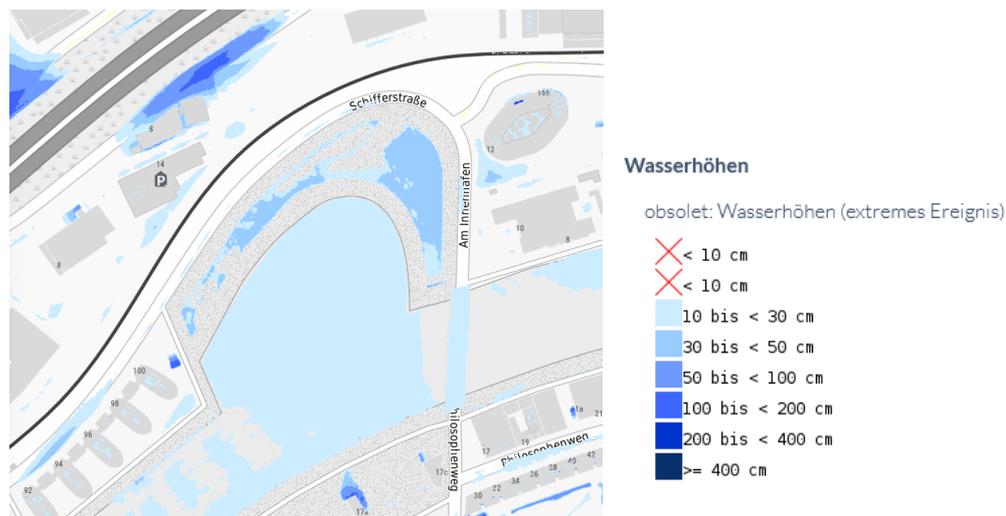


Abbildung 8: Darstellung der Starkregengefährdung, seltenes Ereignis
Quelle: Geoportal NRW

Im Falle eines extremen Starkregenereignisses nehmen die Wasserhöhen zu. Im Bereich des Änderungsbereiches werden maximale Wasserhöhen von bis zu 1 m erreicht. Oberflächliche Fließbewegungen und damit einhergehende Fließgeschwindigkeiten sind nicht dargestellt.

Für die Stadt Duisburg liegt zurzeit noch kein kommunales Konzept zum Starkregenmanagement vor. Auf der Internetseite der Stadt Duisburg werden jedoch Hinweise zum Schutz bei Starkregenereignissen gegeben. Diese sind auf nachgelagerten Planungsebenen zu berücksichtigen.

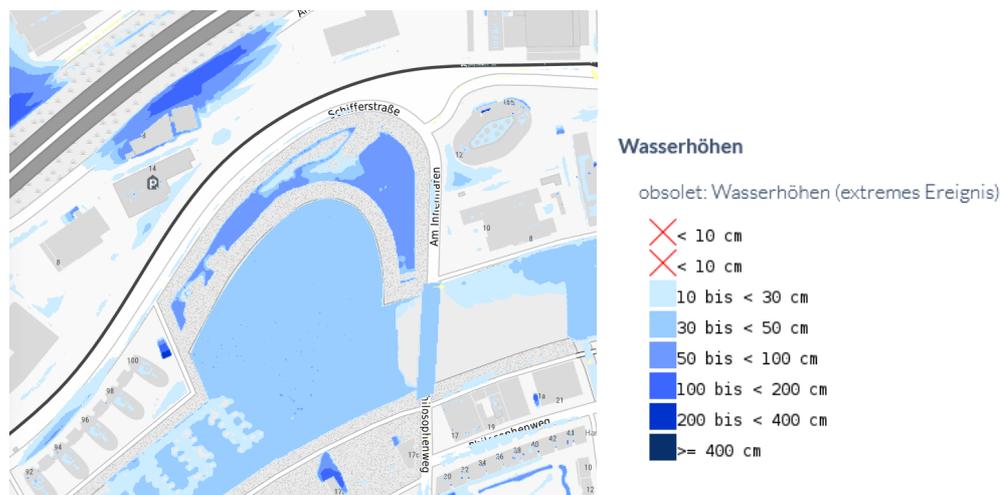


Abbildung 9: Darstellung der Starkregengefährdung, extremes Ereignis
Quelle: Geoportal NRW

3.4.7 Störfallbetriebe

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

3.4.8 Kampfmittel

Im Änderungsbereich wurden Ermittlungen zur Kampfmittelgefährdung vorgenommen. Aufgrund der besonderen Bodenzusammensetzung im Bereich des Änderungsbereiches wurden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Testbohrungen mithilfe des Impuls-Neutron-Neutron-Verfahrens (INN) in Verbindung mit Gamma-Ray-Messungen (GR) durchgeführt. Diese bestätigen, dass eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel möglich ist. Derzeit ist vorgesehen, dass die Überprüfung auf nachgelagerten Planungsebenen erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange werden diesbezüglich um Stellungnahme gebeten.

3.5 Gender Mainstreaming

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

Die dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht einen nutzerfreundlichen Städtebau u. a. hinsichtlich ihrer Zugänge und Stellplätze vor. Die öffentlichen Verkehrsräume sollen barrierefrei ausgebildet, öffentliche Freianlagen ausgeleuchtet und Wegebeziehungen offen und frei von Angsträumen gestaltet werden. Nutzungen und entstehende Arbeitsplätze sollen so realisiert werden, dass sie gleichermaßen für alle Geschlechter geeignet sind. Die Bauleitplanung und die damit verfolgten Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von unterschiedlichen Geschlechtern aus bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Beabsichtigte Nutzungen

Das dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2046 -KaBlerfeld- „Am alten Holzhafen“ zugrundeliegende städtebauliche Konzept bereitet für das Areal die Umsetzung eines gemischt genutzten Quartiers vor. Die aktuelle Planung sieht die Schaffung von rund 55 % Wohnen und rund 45 % sonstige insbesondere gewerblichen Nutzungen zur Belebung des Standortes und des Innenhafens vor. Im Rahmen der gewerblichen Nutzungen sollen u. a. ein Hotel, Short-Stay Apartments, Co-Working-Bereiche, ein kleiner Lebensmittelsupermarkt mit einem Sortiment für den täglichen Bedarf sowie Bäcker, Cafés, Restaurants und beispielsweise ein Fitness-Betrieb entstehen.

Die gewerblichen und insbesondere kommunikativen Nutzungen sollen vorwiegend in der Erdgeschossenebene realisiert werden. Für weitere gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel das geplante Hotel und Short-Stay Apartments sind Flächen in den Obergeschossen der beiden nordöstlichen Bauteile im zentralen

Kurvenbereich des Ensembles am Kreisverkehr vorgesehen. Die Umsetzung von Wohnnutzungen soll vorwiegend in den Obergeschossen der drei westlichen sowie im südöstlichen Bauteil erfolgen. Die Anordnung der Nutzungen berücksichtigt Ihre jeweilige Schutzwürdigkeit hinsichtlich einwirkender Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen. Die Gebäudehöhe orientiert sich an dem städtebaulichen Umfeld. Im Westen des Vorhabensgrundstückes wird die Höhe des Nachbargebäudes "Five Boats" aufgenommen. Hier sollen zwei sechsgeschossige Bauteile errichtet werden. Die Höhen der einzelnen Bauteile steigen im Verlauf nach Osten kontinuierlich an und bilden im Osten mit einem zehngeschossigen Bauteil einen bewussten Hochpunkt.

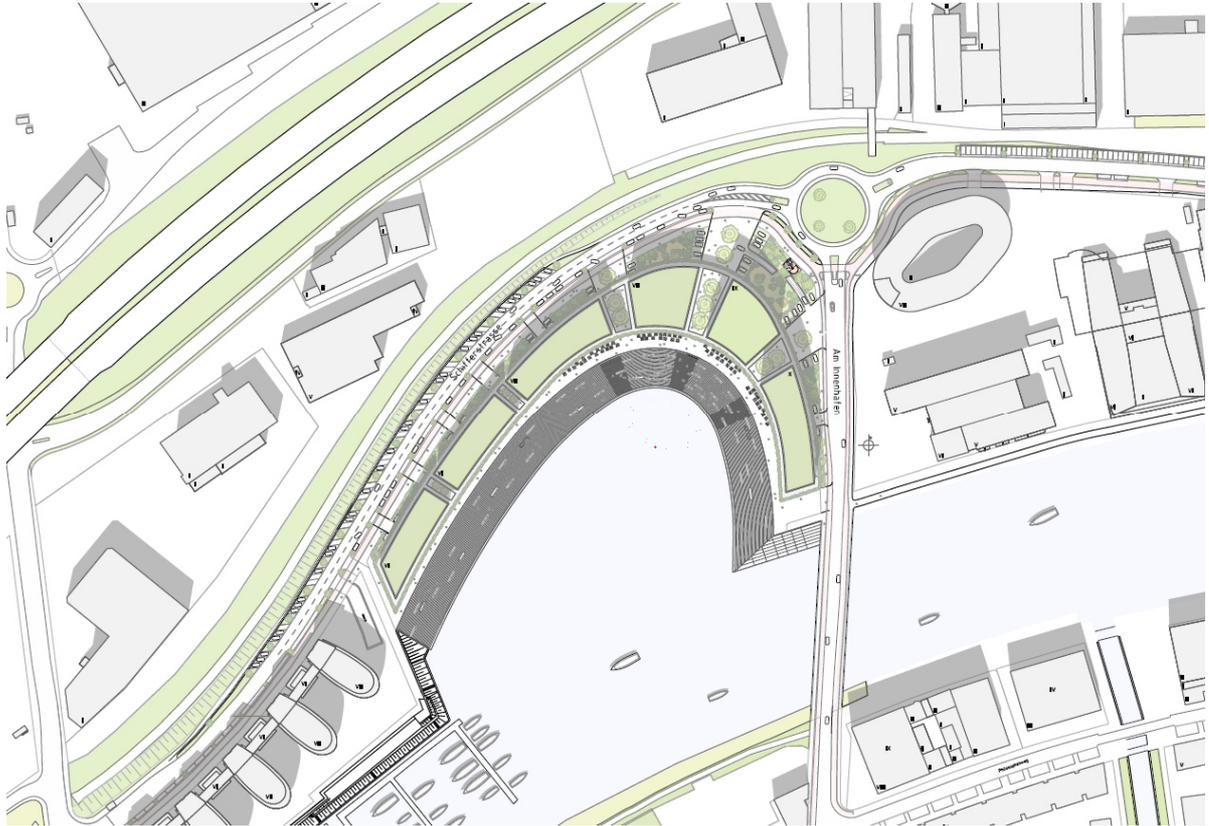


Abbildung 10: Lageplans des Vorhabens (ohne Maßstab), Stand Februar 2025
Quelle: structurelab GmbH

4.2 Erschließung, Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist über die angrenzende Schifferstraße und die Straße Am Innenhafen an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück untergebracht. Bei Bedarf könnten weitere Grundstücksflächen im Umfeld, beispielsweise an der Straße Am Unkelstein genutzt werden.

Für den Anschluss an den ÖPNV ist die bereits bestehende Bushaltestelle „Holzhafen“ im Osten und „Innenhafen“ im Westen nutzbar.

Über das Brückenbauwerk der Straße „Am Innenhafen“ besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung an den Altstadtpark und in Richtung Innenstadt.

4.3 Grün- und Freiflächen

Mit Umsetzung der Planung sollen insbesondere auf Erdgeschossenebene zum Hafenbecken ausgerichtete großzügige, lebendige Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Im Zentrum der bestehenden Treppenanlage entsteht durch das zurücksetzen des Baukörpers eine Platzfläche zur Nutzung durch beispielsweise Gastronomiebetriebe. Die Außenflächen werden durch die angrenzende Treppenanlage er-

weitert und haben somit einen direkten Zugang zum Hafenbecken. Die im Innenhafen begrünte Uferpromenade wird im Änderungsbereich durch die Begrünung der Fassaden insbesondere in der Erdgeschosszone fortgesetzt.

Die Freiflächen nördlich des Gebäudes soll Erschließungsfunktion übernehmen. Mittels Begrünung der Frei-, Dach- und Fassadenflächen soll die Gestaltung der Gebäudevorzone unterstützt und auf sommerliche Hitzeeinwirkungen reagiert werden.

4.4 Denkmalschutz

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

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

4.5 Immissionsschutz

Im Änderungsbereich soll eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Diese fügt sich im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG am Standort zwischen Innenstadt im Süden und Gewerbegebieten im Norden ein.

Auf den Änderungsbereich wirken Schallimmissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm ein. Auch durch die Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. Gastronomie, Stellplätze) sind Gewerbelärmimmissionen zu erwarten. Mit den zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden öffentlichen Straßen werden Verkehrslärmimmissionen einhergehen. Mögliche einwirkende Immissionen durch die Nutzung der Wasserflächen der Marina sind zu berücksichtigen. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurde festgestellt, dass die Möglichkeit besteht schützenswerte Nutzungen und gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass einwirkende Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen der BAB 40 berücksichtigt werden. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

5 Darstellungen im Änderungsbereich

5.1 Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 201 und Teile aus dem Flurstück 163 der Flur 21 der Gemarkung Duisburg und weist eine Größe von rund 2,0 ha auf (siehe Abbildung 11).

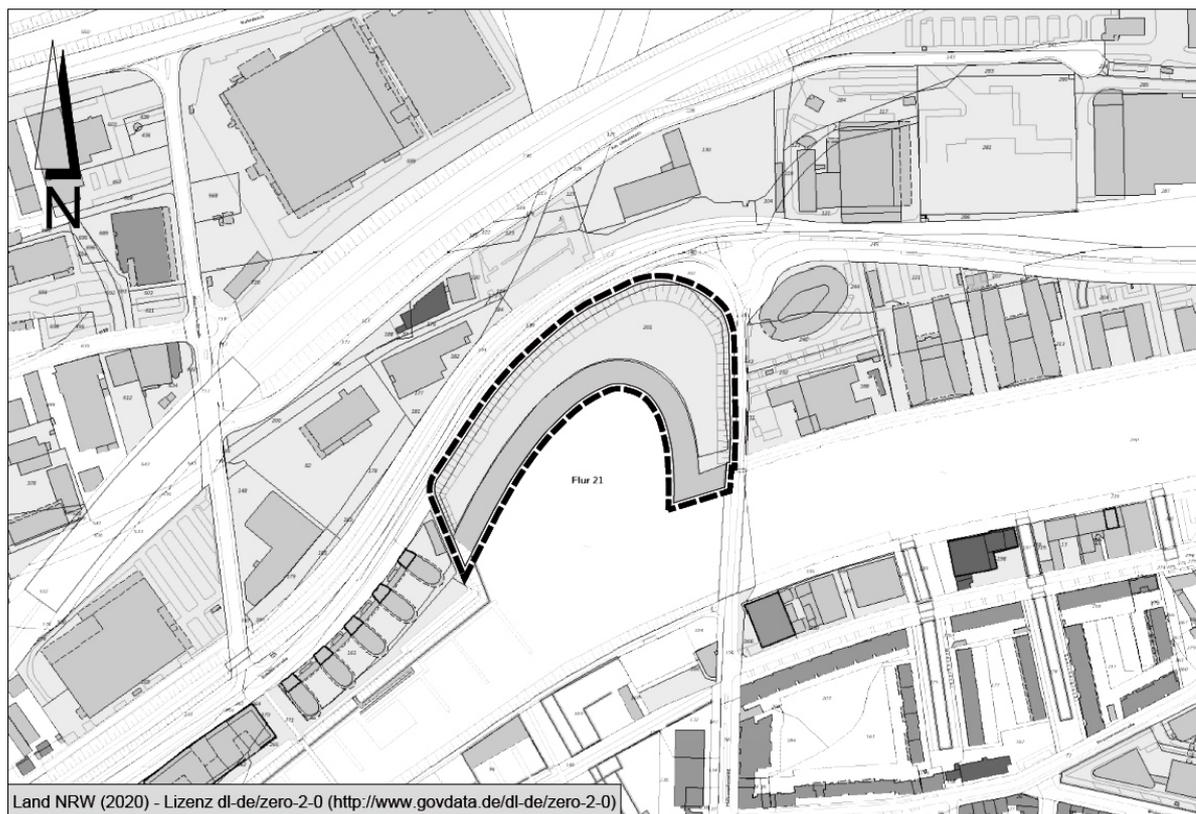


Abbildung 11: Abgrenzung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Quelle: LAND NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (<http://www.govdata.de/dl-de/zero-2.0>), bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

5.2 Darstellungen

Ziel der Planung ist, eine gemischte Nutzung im Bereich des Innenhafens umzusetzen. In diesem Rahmen sind vorwiegend Wohnnutzung (ca. 55 %) und gewerbliche Nutzungen (ca. 45 %) vorgesehen.

Derzeit lässt sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2046 nicht aus der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes (Wasserfläche) als auch nicht aus der geplanten Darstellung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistung / Verwaltung) des neuen Flächennutzungsplanes Entwurfes ableiten. Daher ist eine andere Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan notwendig.

Entsprechend der planerischen Zielsetzungen für diesen Standort soll daher mit der vorliegenden Änderung im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

Die Kennzeichnung, nachrichtlichen Übernahmen bzw. hinweisende der Darstellungen Sanierungsgebiet, Wasserschutzgebiet und Richtfunktrasse werden übernommen.

Die Kennzeichnung, nachrichtlichen Übernahmen bzw. hinweisende der Darstellungen Sanierungsgebiet, Wasserschutzgebiet und Richtfunktrasse werden übernommen. Diese sind im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Stand: 2024) nicht beinhaltet und können voraussichtlich entfallen.

6 Gegenüberstellung heutige/künftige Darstellungen und Flächenbilanz

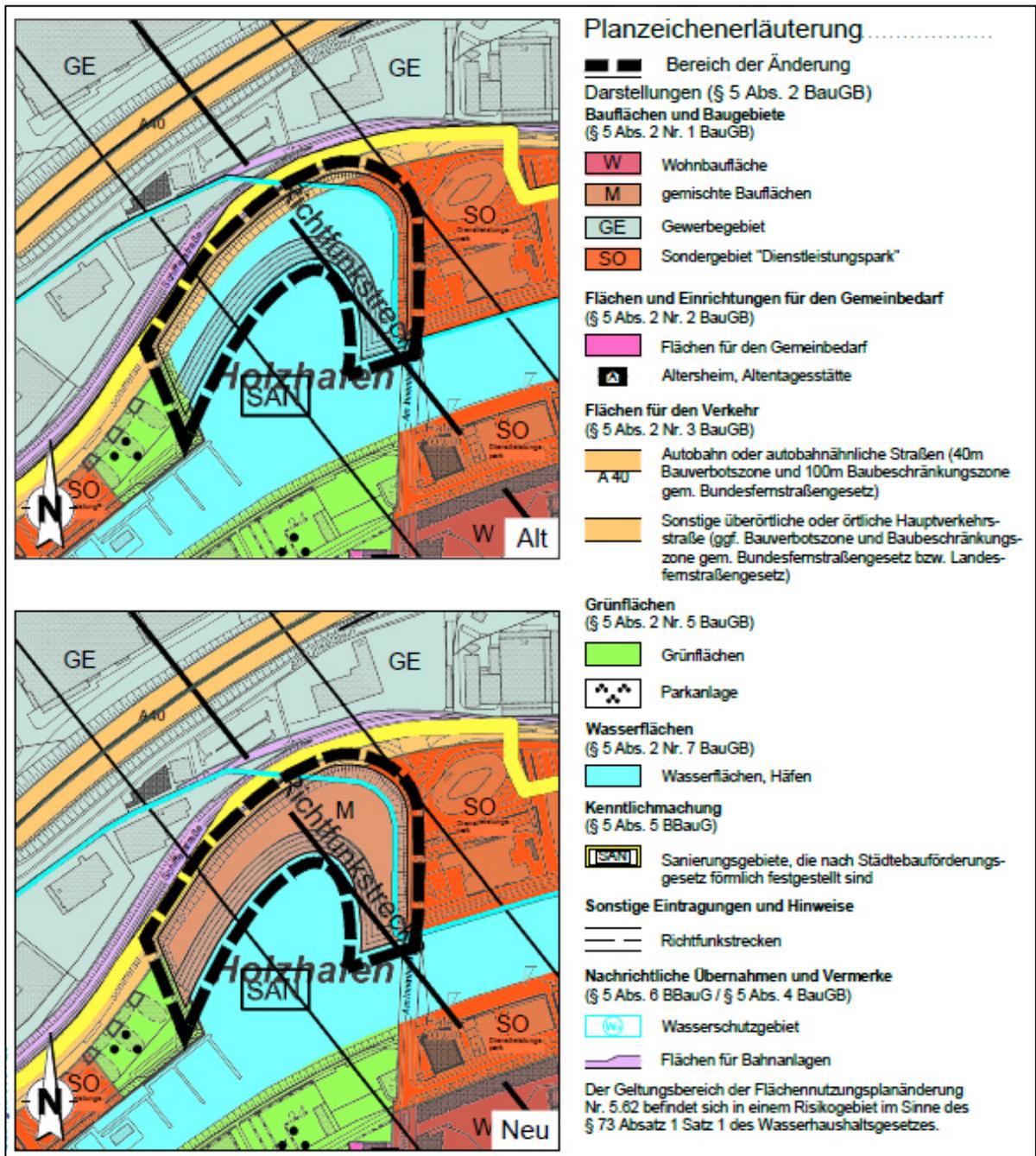


Abbildung 12: Gegenüberstellung der aktuellen und künftigen Darstellung im Flächennutzungsplan

Quelle: Änderung Nr. 5-70 -Mitte- des Flächennutzungsplans der Stadt Duisburg, Stand 2025

Entsprechend den Darstellungen von Flächen im Flächennutzungsplan-Änderungsbereich ergibt sich folgende Bilanzierung:

	Wirksamer FNP		FNP Entwurf 2024		Änderung	
	rd m ²	rd %	rd m ²	rd %	rd m ²	rd %
Wasserfläche	15.600	82				
Verkehrsfläche	1.800	9,5	1.500	8		
Sondergebiet	1.600	8,5				
Sonderbaufläche DL			17.500	92		
Gemischte Baufläche (M)					19.000	100
Geltungsbereich insgesamt	19.000	100	19.000	100	19.000	100

7 Gutachten

Der Planung liegen folgende Gutachten zu Grunde:

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

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

8 Darstellung des Bauleitplanverfahrens

8.1 Verfahrensablauf

Die Stellungnahmen und Hinweise der Öffentlichkeit und Behörden werden ausgewertet und bei der Entwurfsbearbeitung im weiteren Verfahren berücksichtigt.

8.2 Landesplanerische Abstimmung

Hinsichtlich der Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgt wird der Regionalverband Ruhr gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) angefragt.