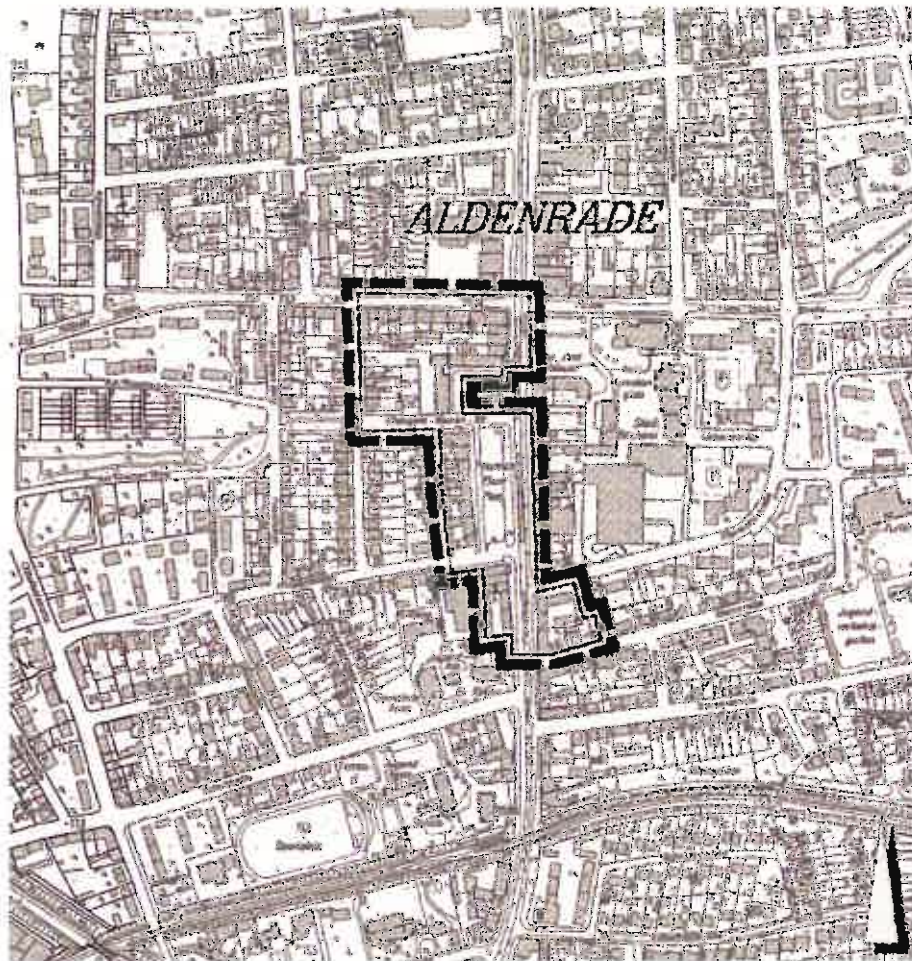


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 942 1. Änderung

für einen Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße (B8), Planetenstraße, Jupiterstraße, Sternstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Prinzenstraße, Poststraße, Hildegard-Bienen-Straße (früher Am Grünen Ring), Franzstraße und Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße



Stand: Satzungsbeschluss

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand
31.07.2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
2	Situationsbeschreibung	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	5
3	Vorgaben und Bindungen	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.4	Gender Mainstreaming	6
3.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
3.6	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.3	Hinweise	12
5	Umweltbelange	13
6	Bodenordnende Maßnahmen	18
7	Flächenbilanz	18
8	Kosten	18
9	Gutachten	18
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses	18
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	18
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	19
10.3	Darstellung des Abwägungsprozesses	22

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 942 1.Änderung –Walsum– ist die Stabilisierung und Entwicklung eines vielfältigen Versorgungsangebotes an der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße mit Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur. Wesentliche Bereiche des Plangebietes liegen dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Walsum.

Die Friedrich-Ebert-Straße und der Friedrich-Ebert-Platz bilden gemeinsam mit dem Kometenplatz den Versorgungsschwerpunkt des Ortsteils Aldenrade. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg wurde dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Die Struktur des Einzelhandels in Aldenrade hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Vielfalt des Angebotes, das ein städtisches und lebendiges Ambiente ausmacht, ist zurückgegangen. Innerhalb des Zentrums von Aldenrade gibt es bereits eine Vielzahl an Vergnügungsstätten. Darüber hinaus liegen Anträge zu Errichtung weiterer Vergnügungsstätten vor. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Es besteht die Gefahr, dass der verbliebene Fachhandel weiter unter Druck gerät und die Funktionsfähigkeit des Zentrums Aldenrade gefährdet wird, da vielfältiger Einzelhandel sowie Treff- und Anlaufpunkte verloren gehen.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind Vergnügungsstätten innerhalb der MK-Gebiete zur Zeit ausnahmsweise zulässig. Durch weitere Anträge zur Errichtung von Vergnügungsstätten ist eine Verdrängung von im Plangebiet gewünschten Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels zu befürchten. Durch diese Entwicklung kann ein Trading-Down-Prozess innerhalb des Gebietes ausgelöst werden. Städtebauliches Ziel ist es das Nebenzentrum Walsum zu stärken und ein vielfältiges Angebot aus verschiedenen Nutzungsbereichen zu ermöglichen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll dabei auf stadtstrukturell geeignete Bereiche gelenkt werden.

Diese Ziele werden durch ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten gestützt, welches sich zur Zeit in der politischen Beratung befindet und am 11.07.2011 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden soll.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Derzeitiges Planungsrecht

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 942 –Walsum– setzt entlang der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße Kerngebiete (MK) fest. Innerhalb der MK-Gebiete sind Vergnügungsstätten aufgrund einer textlichen Festsetzung ausnahmsweise zulässig.

Zwischen dem Posthof und der Hildegard-Bienen-Straße westlich der Post (Fläche für den Gemeinbedarf) setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet fest.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen für das Nebenzentrum Walsum entsprechen, ist zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 942 –Walsum– notwendig.

Durch die 1. Änderung werden die Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches auf die Baunutzungsverordnung 1990 angepasst.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 942 1. Änderung –Walsum– wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen erhalten.

Durch die textlichen Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans Nr. 942 –Walsum– nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 942 1. Änderung –Walsum– wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, da das Gebiet bereits heute vollständig bebaut ist und keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, auf denen ein Vorhaben dieser Art derzeit möglich ist. Bereits nach geltendem Planungsrecht sind solche Vorhaben theoretisch möglich. Es ist jedoch nicht absehbar, ob und wann ein Vorhaben tatsächlich angestrebt wird, daher sind die Umweltauswirkungen eines Vorhabens projektbezogen zu ermitteln.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

Das bedeutet u.a., dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) und

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen werden kann und in diesem Verfahren auch abgesehen wird.

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

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 942 1. Änderung –Walsum– handelt es sich um eine Änderung für die festgesetzten Kerngebiete und das allgemeine Wohngebiet.

Ziel der Änderung ist die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften in diesen Bereichen.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aldenrade und wird durch die Friedrich-Ebert-Straße, Planetenstraße, Jupiterstraße, Sternstraße, Prinzenstraße, Poststraße, Hildegard-Bienen-Straße, früher „Am Grünen Ring“, Franzstraße und die Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,5 ha.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist weitestgehend vollständig bebaut und liegt gemäß dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Walsum.

Die Bebauung ist geprägt durch eine 4-geschossige Blockrandbebauung an der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und dem nördlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße.

Die südlichen Bereiche sind durch eine 3-geschossige straßenbegleitende Bauweise geprägt.

Durch den Friedrich-Ebert-Platz wird die Struktur in diesem Bereich aufgeweitet. Der Friedrich-Ebert-Platz stellt zudem zusammen mit dem Kometenplatz und der Friedrich-Ebert-Straße die Hauptlage des Zentrums Aldenrade dar.

Die Erdgeschosszonen sind überwiegend durch Schaufenster und Ladenlokale von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt.

In den Obergeschossen befinden sich häufig Wohnnutzungen.

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im motorisierten Individualverkehr (MIV) im Wesentlichen über die Friedrich-Ebert-Straße und die Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße, über die im weiteren Verlauf auch eine Anbindung an die A59 gegeben ist. Öffentliche Parkplätze befinden sich auf dem Friedrich-Ebert-Platz.

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt die Anbindung über die Straßenbahnlinie 903 sowie die Buslinien 905, SB40 und NE3. Der Zugang zum ÖPNV Netz erfolgt über die im Plangebiet liegende Haltestelle Walsum Rathaus.

Grün- und Freiraumsituation

Aufgrund der hohen baulichen Dichte befinden sich keine nennenswerten Grünbereiche im Plangebiet. Die Straßen und der Friedrich-Ebert-Platz weisen zum Teil Baumbestände auf.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Gebäude. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Baudenkmal Nr. 459, ev. Kirche Friedrich-Ebert-Straße 139. Im Zuge des Umgebungsschutzes zum Denkmal Ev. Kirche sollte bei Veränderungen oder Baumaßnahmen im südlichen Bebauungsplangebiet neben einer evt. Baugenehmigung auch eine denkmalrechtliche Genehmigung eingeholt werden, wenn diese Änderungen das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen (DSchG NRW § 9 Abs. 1 b). Bodendenkmalrechtliche Belange sind nicht berührt.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP '99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den gesamten Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Diese Darstellung beinhaltet Flächen für Wohnen, zentralörtliche Einrichtungen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 942 stellt der derzeit geltende Flächennutzungsplan Kerngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf, Wohnbaufläche und Großparkplatz dar.

Der Bebauungsplan Nr. 942 1. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.4 Gender Mainstreaming

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

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die „Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit“, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses. Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

Unter Gender - Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit der Zentren ein wichtiges Ziel. Die räumlichen Bedürfnisse von Frauen sind u.a. aufgrund der Koordinierung von Erwerbs- und Versorgungsarbeit z.B. hinsichtlich Wegekettten und ÖPNV-Nutzung distanzempfindlicher. Gleiches gilt für Männer, wenn Sie diese „Rolle“ erfüllen. Daher ist die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung und eines vielfältigen Angebotes aus kulturellen, sozialen und öffentlichen Einrichtungen in den Zentren im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Chancengleichheit in der Stadtplanung.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg ist am 06.12.2010 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.

Die zentralen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die einleitende Markt- und Standortanalyse, das Entwicklungsleitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept.

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche (zwei Haupt-, fünf Neben- und 16 Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen zentralen und räumlich abgegrenzten Versorgungsbereiche. In Form der sogenannten Ansiedlungsleitsätze enthält das Konzept Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient zur weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 942 1. Änderung –Walsum– liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Walsum, der eine Versorgungsfunktion für weite Bereiche des Stadtbezirkes Walsum übernimmt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nennt folgende Empfehlungen:

„Die wichtigste Aufgabe im Stadtbezirk Walsum ist die Sicherung und der Ausbau des Lebensmittellangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen Nebenzentrum Walsum“

3.6 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg und der verzeichnenden Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen erhält die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten wieder 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 (DS-Nr. 10-0759).

Das Konzept wurde am 11.07.2011 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es fließt nun hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Nach dem eine Erhebung der vorhandenen Vergnügungsstätten durchgeführt wurde, wurden innerhalb dieses Konzeptes gesamtstädtisch einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erarbeitet. Diese Kriterien wurden auf die verschiedenen Gebietstypen in den Bezirken angewendet und Bereiche aufgezeigt in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll hierzu auf die städtebaulich geeigneten Bereiche gelenkt werden.

Ziel des Konzeptes für die Kerne ist es, die Funktionsfähigkeit zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und kulturellen Angeboten zu sichern. Innerhalb des Konzeptes wird zwischen den Hauptlagen und den Nebenlagen differenziert. In den Hauptlagen, in denen der Einzelhandelsbesatz noch weitgehend ununterbrochen vorhanden ist, sollen Vergnügungsstätten zur Sicherung der Versorgungsfunktion gänzlich ausgeschlossen werden.

In den Nebenlagen der Kernbereiche, in denen der Einzelhandelsbesatz bereits durch gewünschte kernergänzende Dienstleistungsnutzungen, aber auch durch Leerstände unterbrochen ist, sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Hier soll durch eine Verhinderung einer störenden Häufung solcher Einrichtungen die Funktionsfähigkeit dieser Bereiche gesichert werden.

Für das Zentrum Aldenrade sieht das Konzept einen Ausschluss von Vergnügungsstätten für die Hauptlagen des Einzelhandels am Kometenplatz, der Friedrich-Ebert-Straße südlich der Haltestelle Walsum Rathaus und am Friedrich-Ebert-Platz vor. In diesen Lagen sollen Vergnügungsstätten zum Schutz des Einzelhandels und der Stärkung des Zentrums ausgeschlossen werden.

In den Bereichen entlang der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und beidseits der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Kreuzung mit der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße/ Dr.-Hans-Böckler-Straße sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein, da es sich hierbei um die Nebenlagen des Einzelhandels handelt die bereits mit Dienstleistungsnutzungen durchsetzt sind.

Durch die Bereiche für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten innerhalb des Zentrums von Aldenrade vorhanden.

Die für diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben sind aus den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten abgeleitet.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 942 1. Änderung –Walsum– ist in weiten Teilen identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 942 –Walsum– westlich und östlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und Sternstraße. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage– wurde aus dem Geltungsbereich genommen, da für diesen Bereich kein Regelungsbedarf in Bezug auf die städtebaulichen Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses besteht.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gliederung der MK Gebiete

Das Kerngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilbereiche MK 1 und MK 2 gegliedert.

Entsprechend der planerischen Grundkonzeption des Flächennutzungsplans sind die Bereiche entlang der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und Friedrich-Ebert-Straße im rechtskräftigen Bebauungsplan als MK-Gebiete festgesetzt. In diesen Bereichen sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden und planerisch gewollt, welche sich hinsichtlich ihres Angebots und ihrer Angebotsdichte auf die Versorgung des Stadtbezirks Walsum ausrichten und damit zentralen Charakter haben. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 942 sind abweichend von der BauNVO in den MK-Gebieten Vergnügungsstätten durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig.

Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäfte in den MK-Gebieten

MK1-Gebiete

In den festgesetzten MK-Gebieten (MK 1) sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Neben dem, außerhalb des Plangebietes befindlichen, Kometenplatz stellt die Friedrich-Ebert-Straße südlich der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und der Friedrich-Ebert-Platz eine bedeutende Einzelhandelslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar. Diese Flächen sind als MK1 bezeichnet. In Verbindung mit dem östlich des Geltungsbereiches gelegenen Kometenplatz, wo sich weitere Angebote befinden, sind diese Bereiche für die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum von überaus wichtiger Bedeutung. Sie stellen die zentralen Plätze des Zentrums dar, die der Bevölkerung als Orte der Versorgung und zum Aufenthalt dienen sollen. Durch die vorgesehene Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße soll die Zäsurwirkung dieser Hauptverkehrsstraße gemindert und damit eine städtebaulich-funktionale Aufwertung dieser Platzräume und eine bessere Integration der Kernbereiche erreicht werden.

Zudem befindet sich in diesem Bereich mit der Haltestelle Walsum Rathaus und den vorhandenen Parkplätzen die bedeutenste Eingangssituation für Kunden und Besucher in das Zentrum.

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. beeinträchtigen sie das Ortsbild negativ und unterbrechen in den Einzelhandelslagen den Kundenstrom. Durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft verdrängen sie den traditionellen Einzelhandel sowie gewünschte Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges. Hierdurch können

Trading-Down-Prozesse im Gebiet eingeleitet werden und damit die Funktionsfähigkeit des Gebiets gefährden, welches das „Herzstück“ des Nebenzentrums Walsum darstellt.

Der Schutz und die Weiterentwicklung der Einzelhandelslage im Nebenzentrum Walsum gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist von entscheidender Bedeutung, um die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum aufrecht zu halten. Dies kann nur dann gelingen, wenn einem Trading-Down-Prozess in den Hauptauflagen entgegengewirkt wird und eine Stärkung der gewünschten Nutzungen erfolgt. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen und Ermöglichung der Ausweitung des Angebotes besonders im Bereich des Friedrich-Ebert-Platzes i.S.d. Ziele des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes sind daher in den Hauptauflagen (MK1-Gebiete) Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

In den festgesetzten MK-Gebieten (MK 1) sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig

a) Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Besonders in Verbindung mit Vergnügungsstätten und/ oder Bordellen haben Erotikfachgeschäfte schädliche Auswirkungen auf ihre Umgebung und führen zu einem Absinken der Gebietsqualität und Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Um diesen, für die Qualität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches, negativen Effekten vorzubeugen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum sind daher in den Hauptauflagen (MK1-Gebiete) Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen.

b) Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Zudem stören sie das, innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen vorhandene und zur Belebung der Zentren städtebaulich gewünschte, Wohnen. Es ist Ziel die Mischnutzung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche in den Zentren zu vermeiden.

Zur Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sowie als zentrenorientierter Wohnstandort sind in den Hauptauflagen (MK1-Gebiete) Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

MK2-Gebiete

In den festgesetzten MK-Gebieten (MK 2) sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Entlang der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße befindet sich die Nebenlage des Nebenzentrums Walsum. Hier gibt es noch vermehrt Einzelhandelsnutzungen, jedoch liegt diese außerhalb der zentralen Plätze und die Einzelhandelsauflage wird bereits an einigen Stellen durch Dienstleistungsangebote unterbrochen. Daher ist entlang der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße die Schutzbedürftigkeit gegenüber der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie Erotikfachgeschäften zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum geringer einzuschätzen als in den Hauptauflagen des Nebenzentrums. Gleichwohl ist der Schutz und die Weiterentwicklung der hier vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen (Einzelhandel, Dienstleistung, zentrenorientiertes Wohnen) als Ergänzungsangebote

zu den Hauptauflagen sowie die Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses für die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum erforderlich.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im MK2 soll sichergestellt werden, dass Vergnügungsstätten in Anzahl und Ausprägung eine untergeordnete Rolle einnehmen, um die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches nicht zu gefährden und der Entstehung eines Trading-Down-Prozesses entgegen zu wirken.

Der MK2- Bereich stellt als Nebenlage aus funktionaler Sicht einen ergänzenden Bereich zur Hauptlage des Nebenzentrums Walsum dar. Die Gefahr besteht, dass durch eine Agglomeration direkt nebeneinander liegender Vergnügungsstätten die Auflage derart unterbrochen wird, dass Passanten die dahinter liegenden Bereiche nicht aufsuchen. Eine solche „Abhängung“ der Auflage schädigt die Funktionsfähigkeit dieser Nebenlage und soll daher vermieden werden.

Es ist das Ziel den MK2- Bereich als Nebenlage und funktionalen Ergänzungsbereich zu sichern und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Walsum zu vermeiden. Eine hohe Anzahl und Dichte an Vergnügungsstätten verstärkt die Beeinträchtigungen des Bodenpreisgefüges, die zu einer Zurückhaltung von Immobilien und Investitionen führen. Folge ist der Rückgang des Angebotes an Einzelhandel und Dienstleistung und eine Schwächung der Funktion. Daher sollen Vergnügungsstätten nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass sie in Anzahl, Ausprägung und Dichte (Agglomeration) die Funktionsfähigkeit des Ergänzungsbereiches nicht gefährden und eine Entstehung des Trading-Down-Effektes ausgeschlossen ist.

In den festgesetzten MK-Gebieten (MK 2) sind Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Erotikfachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnlich negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebiets wie Vergnügungsstätten. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen können sie den Trading-Down-Prozess auslösen und die Funktionsfähigkeit des Gebietes schwächen.

In den Nebenlagen (MK2-Gebiete) können Erotikfachgeschäfte ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht durch ihre Anzahl und Dichte, auch in Verbindung mit Vergnügungsstätten, die Funktionsfähigkeit dieses Bereichs beeinträchtigen. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Nebenlage des Nebenzentrums Walsum sind daher Erotikfachgeschäfte nur ausnahmsweise zulässig.

In den festgesetzten MK-Gebieten (MK 2) sind Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Zudem stören sie das, innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen vorhandene und zur Belebung der Zentren städtebaulich gewünschte, Wohnen. Es ist Ziel die Mischnutzung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche in den Zentren zu vermeiden.

Zur Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sowie als zentrenorientierter Wohnstandort sind in den Nebenlagen (MK2-Gebiete) Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Durch diese Festsetzungen sollen die Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten umgesetzt werden. Weitere ausnahmsweise Zulässigkeitsbereiche innerhalb des Zentrums von Aldenrade sind nördlich der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße beidseits der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen. Hierdurch sind innerhalb des Nebenzentrums ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden. Aufgrund des weiterhin möglichen vielfältigen Nutzungsspektrums stellen die Festsetzungen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar. Das weiterhin mögliche Nutzungsspektrum soll zudem durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten langfristig gesichert werden.

Die innerhalb des MK 2 vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Erweiterungen oder Erneuerungen sind nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit genehmigungsfähig.

WA-Gebiete

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 sind innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten WA Bereiches keine Vergnügungsstätten zulässig.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, ergeben sich an den Baugrenzen und Baulinien im Untersuchungsbereich des Plangebietes Nr. 942 im Einwirkungsbereich der Straßen und Straßenbahn Lärmpegelbereiche III bis VI. Hier gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109*) einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109*) sind bei der Raumplanung zu beachten):

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Lärmpegelbereich	Belastung Außenlärmpegel Tag dB(A)	Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume $R'_{w,res}$ dB	Büroräume $R'_{w,res}$ dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1*), Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

*) DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, November 1989, zu beziehen über den Beuth-Verlag, Berlin; öffentlich einsehbar bei der Stadt Duisburg, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Abteilung Stadtplanung

Im Lärmpegelbereich III bis VI sind für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen zu fordern, soweit diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III bis VI) aufweisen. Der Rauminnenpegel darf nachts im Mittel einen Wert von 30 dB(A) in Wohngebieten und 35 dB(A) in Kerngebieten bei geöffneten Lüftungselementen nicht überschreiten. Dabei ist das Lüftergeräusch in der niedrigsten Betriebsstufe zu berücksichtigen.

Bei einem Flächenverhältnis von maximal 40% Fenster zu 60% Außenwandfläche sind in Tabelle 2 die Schallschutzklassen der Fenster sowie die erforderlichen Schalldämmwerte für Wand und Fenster angegeben.

Tabelle 2: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 bei 40% Fensterflächenanteil zur Außenfläche des zu schützenden Raumes

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ dB	$R'_{w,Wand}$ dB	$R'_{w,Fenster}$ dB	Schallschutzklasse der Fenster
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4
VI	50 dB	55 dB	45 dB	5

Wenn aufgrund von Abschirmungen nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

(weitere Ausführung s. Punkt 5 der Begründung)

4.3 Hinweise

Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Bodendenkmalrechtliche Hinweise

Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten überraschend archäologische Funde oder Strukturen angeschnitten werden, so sind diese gemäß § 15 und 16 DSchGNRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten zu melden und mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

Altlastensituation

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen mit dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen.

Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d.h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist je nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden um, falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen.

5 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften. Durch diese Festsetzungen wird der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet, da das Gebiet bereits heute vollständig bebaut ist und keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, auf denen ein Vorhaben dieser Art derzeit möglich ist. Bereits nach geltendem Planungsrecht sind solche Vorhaben theoretisch möglich. Es ist jedoch nicht absehbar, ob und wann ein Vorhaben tatsächlich angestrebt wird, daher sind die Umweltauswirkungen eines Vorhabens projektbezogen zu ermitteln.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Hiermit liegen die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor.

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

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) und

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen.

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

Die Untersuchung der Umweltbelange wird im Folgenden dokumentiert:

Schallimmissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen des angrenzenden Straßennetzes werden auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben. Diese Werte sind erwünschte Zielwerte für die städtebauliche Planung, je nach Art der Nutzung. Sie stellen keine Grenzwerte dar.

Bezüglich allgemeiner Verkehrsgeräuschimmissionen sollen die Beurteilungspegel Tag/Nacht von **55/45 dB(A) Allgemeinen Wohngebieten (WA) 65/55 dB(A) Kerngebieten (MK)** nicht überschritten werden

Zur Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ist durch das Ingenieurbüro Bernd Driesen (Krefeld) eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 942 1. Änderung -Walsum- durchgeführt worden

Das Plangebiet 942 1. Änderung - Walsum - wird von den Hauptverkehrswegen Friedrich-Ebert-Straße mit der Straßenbahnlinie 903, Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und den Nebenstraßen Franzstraße und Sternstraße begrenzt.

Neben den das Gebiet begrenzenden Straßen sind auch die Dr.-Hans-Böckler-Straße, Planetenstraße und die Nebenstraßen Hildegard-Bienen-Straße, Poststraße, Prinzenstraße, Franzstraße, Sternstraße und Schulstraße zu berücksichtigen. Zusätzlich sind die Straßenbahn (STR 903) und die öffentlichen Parkplätze des Friedrich-Ebert-Platzes und vor dem Bezirksamt Walsum mit einzubeziehen. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen überschritten werden. Die Anforderungen an einen baulichen Schallschutz vor Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sind daher gemäß der Vorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 beim Neubau und der wesentlichen Änderung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, wie z.B. Wohnungen und Büroräume, zu erfüllen.

Abschirmende Maßnahmen in Form von Schallschutzwällen oder -wänden kommen aus städtebaulichen und konstruktiven Gründen nicht in Betracht. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen werden bauliche (passive) Maßnahmen vorgeschlagen. Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden der beiden Hauptstraßen Friedrich- Ebert-Straße und Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße Lärmpegelbereiche IV bis VI. Die übrigen straßenseitigen Fassaden liegen z.T. in den Lärmpegelbereichen III bis IV. In Lärmpegelbereichen ab einschließlich III sind gesunde Wohnverhältnisse in Aufenthaltsräumen in der Regel nur bei geschlossenen Fenstern herzustellen. Das gleiche gilt für Arbeitsräume ab einschließlich Lärmpegelbereich IV. Für solche ruhebedürftigen Nutzungen werden deshalb bauliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die bei geschlossenen Fenstern die ungestörte Nutzung von Aufenthaltsräumen sicherstellen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Außenbauteilen einschließlich der Fenster gibt die DIN 4109 Mindestwerte für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel vor.

Für die Bereiche an den Baulinien/ Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche III bis VI festgestellt wurden gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109*) einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109*) sind bei der Räumplanung zu beachten):

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Lärmpegelbereich	Belastung Außenlärmpegel Tag dB(A)	Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume R' _{w,res} dB	Büroräume R' _{w,res} dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

R'_{w,res} = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1^{*)}, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

^{*)} DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, November 1989, zu beziehen über den Beuth-Verlag, Berlin; öffentlich einsehbar bei der Stadt Duisburg, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Abteilung Stadtplanung

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in der Nachtzeit sind im Lärmpegelbereich III bis VI für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen zu fordern, soweit diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III bis VI) aufweisen. Der Rauminnenpegel darf nachts im Mittel einen Wert von 30 dB(A) in Wohngebieten und 35 dB(A) in Kerngebieten bei geöffneten Lüftungselementen nicht überschreiten. Dabei ist das Lüftergeräusch in der niedrigsten Betriebsstufe zu berücksichtigen.

Bei einem Flächenverhältnis von maximal 40% Fenster zu 60% Außenwandfläche sind in Tabelle 2 die Schallschutzklassen der Fenster sowie die erforderlichen Schalldämmwerte für Wand und Fenster angegeben.

Tabelle 2: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 bei 40% Fensterflächenanteil zur Außenfläche des zu schützenden Raumes

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,res} dB	R' _{w,Wand} dB	R' _{w,Fenster} dB	Schallschutzklasse der Fenster
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4
VI	50 dB	55 dB	45 dB	5

Übliche Außenbauteile in Form dicht schließender Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und massiver oder mehrschalige Baukonstruktionen erfüllen die Anforderung in den Lärmpegelbereichen I und II. In diesen Lärmpegelbereichen sind deshalb keine besonderen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich.

Wenn aufgrund von Abschirmungen u. d. gl. nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen

Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

Luftschadstoffbelastungen

Eine veränderte Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe innerhalb des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Luftreinhalteplanung wurden für das Plangebiet flächenhafte Vorbelastungswerte und verkehrsbezogene Zusatzbelastungen ermittelt.

Die flächenhaften Vorbelastungen liegen für PM10 mit $33,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ - $36,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in einem stark erhöhten Bereich. Ab einem Jahresmittelwert von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ kann in über 90 % der Fälle davon ausgegangen werden, dass mehr als 35 Überschreitungstage erreicht werden und damit der zulässige Grenzwert der 39. BImSchV überschritten ist.

Bei Stickstoffdioxid (NO_2) liegen keine relevanten Beeinträchtigungen vor.

Ein vergleichbares Bild ergibt sich bei den verkehrlichen Zusatzbelastungen. Auch hier wurden, entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße, erhöhte PM 10- Belastungen ermittelt. Diese liegen bei $32,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ auf der Friedrich-Ebert-Straße und im Bereich von $33,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Falle der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße. Im Bereich des Plangebiets sind somit gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Als Verursacher ist hier jedoch eher die Industrie zu sehen. Die verkehrlichen wie auch die Immissionen des Hausbrandes stellen lediglich eine weitere Verschärfung der Belastung dar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine Verschlechterung der Werte zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet (Teilplan West). Durch die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes und durch kombinierte Maßnahmen der Lärmaktions-/ Luftreinhalteplanung ist sichergestellt, dass eine Verbesserung der Luftbelastungssituation erreicht wird.

Die Möglichkeiten einer allgemeinen Minderung der Luftschadstoffbelastungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan wurden geprüft. Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 942 -Walsum- wird lediglich der Bestand überplant und die Art der Nutzung feingesteuert mit dem Ziel Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäfte zu steuern. Aufgrund der bereits abgeschlossenen Bebauung des Plangebietes wären die Auswirkungen solcher Festsetzungen nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sind diesbezügliche Festsetzungen unverhältnismäßig.

Die Einhaltung bundesweit festgesetzter Standards zur Wärmedämmung der Gebäude ist durch die Energiesparverordnung (ENEV 2009) geregelt und wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft und sichergestellt.

Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet liegen zwei Flächen, die im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet sind:

Verdachts- flächen-Nr.	Branche
1768	Chemische Reinigung Druckerei
2025	Chemische Reinigung

Zur Untersuchung dieser Verdachtsflächen führte das Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GFP im Auftrag der Stadt Duisburg eine orientierende Gefährdungsabschätzung der o.g. ehemaligen bzw. noch betriebenen chemischen Reinigungen durch. Die Untersuchungen umfassen hierbei eine historische Erkundung / Erstbewertung und eine wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung in Form einer Bodenluftuntersuchung. Aufbauend auf einer historischen Recherche wurden an jedem Standort zwei Bohrlöcher der Kleinrammbohrung zu provisorischen Bodenluftmessstellen ausgebaut. Im Rahmen der vorliegenden orientierenden Untersuchung wurden Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf leichtflüchtige Spurengase CKW, ergänzend auch BTEX-Aromaten durchgeführt.

Am Standort AS 1768 fand die Probenahme im rückwärtigen Gebäudeteil westlich und östlich der bestehenden Reinigung statt. Am Standort AS 2025 wurde die Kleinrammbohrungen im Bereich des Gehweges vor dem nördlichen Ladenlokal und des Hofes abgeteuft.

Die Ergebnisse der Bodenluftanalysen zeigen im Hinblick auf leichtflüchtige Spurenstoffe in der Bodenluft, dass am Standort AS 2025 eine CKW-Konzentration von 6,62 mg/m³ nachgewiesen wurde, was innerhalb der Prüfwertspanne der LAWA von 5-10 mg/m³ liegt.

Am Standort AS 1768 wurde mit 21,5 mg/m³ eine deutlich erhöhte Konzentrationen an CKW analysiert. Die Prüfwertspanne der LAWA von 5-10 mg/m³ wird deutlich überschritten. Es dominiert jeweils die Einzelsubstanz Trichlorethen bzw. PER (= Perchlorethylen), welche vermutlich in allen Fällen in den chemischen Reinigungen als Lösungsmittel eingesetzt worden ist.

Eine Gefährdung für die Innenraumluft der Gebäude bzw. die heutige Nutzung besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die Kellerräume werden nicht zu Wohnzwecken genutzt; das Erdgeschoss wird jeweils als Ladenlokal genutzt.

Zur räumlichen Eingrenzung des Schadensumfangs und der Lokalisierung des Schadensherds zur Abschätzung des Gefährdungspotentials für das Grundwasser werden weitere Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben jedoch keinen Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren, das unabhängig von den weiteren Untersuchungen parallel weitergeführt werden kann.

Die Altlastenverdachtsflächen werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5, Satz 3 BauGB gekennzeichnet.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich folgender Hinweis:

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass altlastenspezifische Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem auf Grund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in weiten Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die auf Grund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Das Gebiet des o.g. Bebauungsplans liegt nicht in einem Bereich, in dem Anhaltspunkte für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen durch immissionsbedingten Staub- und Schadstoffeinträg vorliegen.

Außerdem sind mit dem o.g. B-Plan nicht die Gebiete betroffen, für die ein abgestuftes, gebietsbezogenes Maßnahmenkonzept entwickelt wird.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Da dieser Bebauungsplan lediglich ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften trifft, kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG abgesehen werden. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4 ha.

8 Kosten

Durch das Planverfahren entstehen keine Kosten. Mit Rückeinnahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

9 Gutachten

Für das Planverfahren wurden folgende Gutachten in Auftrag gegeben:

- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 942 1. Änderung -Walsum- der Stadt Duisburg, Ingenieurbüro Driesen, Krefeld
- Orientierende Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsflächen, Ingenieurbüro für Geotechnik, GFP, Duisburg

10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Am 09.11.2009 wurde der mit der DS 09-1687 vom 04.11.2009 gefasste Dringlichkeitsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 942 1. Änderung - Walsum- bekannt gemacht. Der Rat der Stadt hat gem. § 60 Abs. 1 GO NW mit der DS 09-1687 in seiner Sitzung am 16.11.2009 diesen Dringlichkeitsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.07.2011 bis 12.08.2011.

Der Rat der Stadt hat mit der DS 12-0319 am 21.05.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.06.2012 bekannt gemacht und in der Zeit vom 25.06.2012 bis 26.07.2012 einschließlich durchgeführt.

Mit der gleichen Vorlage wurde die Verkleinerung des Geltungsbereiches beschlossen.

Am 18.12.2009 wurde ein Baugesuch zur Errichtung einer Vergnügungsstätte auf die Dauer eines Jahres zurückgestellt.

Am 04.10.2010 wurde die Veränderungssperre Nr. 93 beschlossen und im Amtsblatt am 15.11.2010 bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 17.10.2011 um ein Jahr verlängert. Die Verlängerung wurde am 30.11.2011 im Amtsblatt bekannt gemacht. Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 942 1. Änderung -Walsum- wurde die Veränderungssperre am 21.05.2012 angepasst. Die Anpassung wurde im Amtsblatt am 15.06.2012 bekannt gemacht.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Stellungnahmen sind während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB vorgebracht und wie folgt bearbeitet worden:

a) Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.08.2011 und 15.02.2012 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Flächen, die im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Mit Stellungnahme vom 15.02.2012 teilt die Untere Bodenschutzbehörde nach Durchführung der Gefährdungsabschätzung durch das Büro für Geotechnik und Umweltplanung GFP mit, dass eine Gefährdung für die Innenraumluft der Gebäude bzw. die heutigen Nutzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht besteht.

Die Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen und ein Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen (Punkt 4.3 und Punkt 5 der Begründung).

b) Das Amt für Umwelt und Grün, Projektkoordination/ Umweltinformation und –planung (i.V. Untere Gesundheitsbehörde) hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.08.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Im Rahmen der Luftreinhalteplanung wurden für das Plangebiet flächenhafte Vorbelastungswerte und verkehrsbezogene Zusatzbelastungen ermittelt.

Es ist zu prüfen, inwieweit eine Umsetzung der Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet (Teilplan West) im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgen kann.

Da bei der vorliegenden Planung wesentlich die Überplanung des baulichen Bestandes vorgenommen wird, ist jedoch anzunehmen, dass die im Luftreinhalteplan benannten Maßnahmen nicht nachhaltig oder nur in sehr geringem Umfang greifen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine veränderte Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe innerhalb des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet (Teilplan West). Durch die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes und durch kombinierte Maßnahmen der Lärmaktions-/ Luftreinhalteplanung ist sichergestellt, dass eine Verbesserung der Luftbelastungssituation erreicht wird.

Die Möglichkeiten einer allgemeinen Minderung der Luftschadstoffbelastungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan wurden geprüft. Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 942 -Walsum- wird lediglich der Bestand überplant und die Art der Nutzung feingesteuert mit dem Ziel Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäfte zu steuern. Aufgrund der bereits abgeschlossenen Bebauung des Plangebietes wären die Auswirkungen solcher Festsetzungen nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sind diesbezügliche Festsetzungen unverhältnismäßig (Punkt 5 der Begründung).

c) Das Amt für Umwelt und Grün, Projektkoordination/ Umweltinformation und –planung (i.V. Untere Gesundheitsbehörde) hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.08.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der am Nordrand des Plangebietes verlaufenden Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße werden nahezu durchgehend gesundheitsgefährdende Schallpegel erreicht. Diese sind ursächlich auf die hohen Straßenverkehrsaufkommen der genannten Straßen zurückzuführen. Zusätzlich trägt die entlang der Friedrich-Ebert-Straße verlaufende Straßenbahn zu einer weiteren Erhöhung der Immissionspegel bei.

Die genannten Straßenabschnitte sind Gegenstand der aktuellen Lärmaktionsplanung. Allgemein ist deshalb mit einer Verbesserung der Lärmbelastungssituation zu rechnen. Gleichwohl ist, aufgrund der fehlenden Verbindlichkeit im Rahmen der Lärmaktionsplanung wirksame Maßnahmen zu treffen davon auszugehen, dass hierüber keine vollständige Beseitigung dieses Misstandes gesichert ist. Eine vollständige Verlagerung auf nachgeordnete Verfahren (hier insbesondere auf die Lärmaktionsplanung) erscheint vor diesem Hintergrund somit nicht möglich.

Die Planungsziele sollten vor diesem Hintergrund erweitert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Lärm:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten für den Verkehrslärm erstellt. Die hieraus resultierenden Festsetzungen für den passiven Lärmschutz sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit der Wohnnutzung im bisherigen Rahmen beibehalten (Punkt 4.2 und Punkt 5 der Begründung).

d) Der Fachbereich Verkehrsbedingte Immissionen hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.08.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die im Geltungsbereich enthaltenen Straßenabschnitte der Friedrich-Ebert-Straße stellen Belastungsschwerpunkte des Lärmaktionsplanes dar.

Im bisher bestehenden Bebauungsplan sind keine Hinweise den Lärmschutz betreffend vorhanden. Deshalb wird angeregt, für den Geltungsbereich ein Lärmgutachten zu beauftragen.

Darüber hinaus wird angeregt, die Zulässigkeit der Wohnnutzung nicht zu erweitern, sondern im bestehenden Rahmen beizubehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten für den Verkehrslärm erstellt. Die hieraus resultierenden Festsetzungen für den passiven Lärmschutz sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit der Wohnnutzung wurde im bisherigen Rahmen beibehalten (Punkt 4.2 und Punkt 5 der Begründung).

e) Die Untere Denkmalbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.08.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Gebäude. Unmittelbar südlich an den Bebauungsplan angrenzend liegt das Baudenkmal Ev. Kirche Friedrich-Ebert-Straße 139. Im Zuge des Umgebungsschutzes sollte bei Veränderungen oder Baumaßnahmen im südlichen Bebauungsplangebiet neben einer evt. Baugenehmigung auch eine Denkmalrechtliche Genehmigung eingeholt werden, wenn die Änderungen das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen.

Bodendenkmalrechtliche Belange sind nicht berührt. Ein Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise der Unteren Denkmalbehörde wurden in die Begründung und den Bebauungsplan aufgenommen (Punkt 2.2 und Punkt 4.3 der Begründung).

f) Die Untere Bauaufsicht hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.08.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Innerhalb der WA- Gebiete muss die Wohnungsprostitution nicht explizit nochmals ausgeschlossen werden, da in der Rechtsprechung die Wohnungsprostitution in WA- Gebieten ohnehin als unzulässig gesehen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme der Unteren Bauaufsicht wird gefolgt und der entsprechende Absatz wurde aus der Begründung gestrichen (Punkt 4.2 der Begründung).

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB ist folgender Rücklauf eingegangen:

Immobilien-Management Duisburg hat mit Schreiben vom 26.06.2012 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Gegen die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 942 -Walsum- 1. Änderung bestehen von hier grundsätzlich keine Bedenken, sofern - wie dargestellt - keine Kosten für die Stadt Duisburg entstehen.

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant.

Weiter Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 942 1.Änderung -Walsum- ist die Stabilisierung und Entwicklung eines vielfältigen Versorgungsangebotes an der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße mit Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur. Wesentliche Bereiche des Plangebietes liegen dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Walsum.

Die oben dargestellten städtebaulichen Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäfte im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Vergnügungsstättenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

Die innerhalb des MK 2 vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Erweiterungen oder Erneuerungen sind nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit genehmigungsfähig.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten bietet ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel. Die getroffenen Festsetzungen stellen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar, da über die Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach BauNVO 1990 in MK Gebieten zulässigen Nutzungen verbleibt. Das verbleibende Nutzungsspektrum soll zudem durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften langfristig gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 942 -Walsum-, da hier derzeit Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäfte derzeit allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Da für den Bebauungsplan Nr. 942 -Walsum- die BauNVO 1977 anzuwenden ist, besteht auch für das Allgemeine Wohngebiet Regelungsbedarf. Durch die Anpassung auf die BauNVO 1990 sind hier zukünftig keine Vergnügungsstätten mehr zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung zur Altlastensituation durchgeführt. Für die derzeitigen Nutzungen besteht keine Gefahr. Die beiden vorhandenen Altlastenverdachtsflächen werden als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet. Ein zusätzlicher Hinweis wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge von Nutzungsänderungen ist von einer an der künftigen Nutzung orientierten Sanierung auszugehen.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und die Straßenbahn wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechend Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

Da das Plangebiet in der baulichen Entwicklung weitestgehend abgeschlossen ist und der Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung betreffende feinsteuende Festsetzungen trifft, wären Auswirkungen durch Festsetzungen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastungen nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sind diesbezügliche Festsetzungen unverhältnismäßig

Grundsätzlich ist durch die hier getroffenen Festsetzungen keine Verschlechterung der Umweltbelange zu erwarten.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 942 1.Änderung -Walsum-.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 24.09.2012 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Gr u p e

