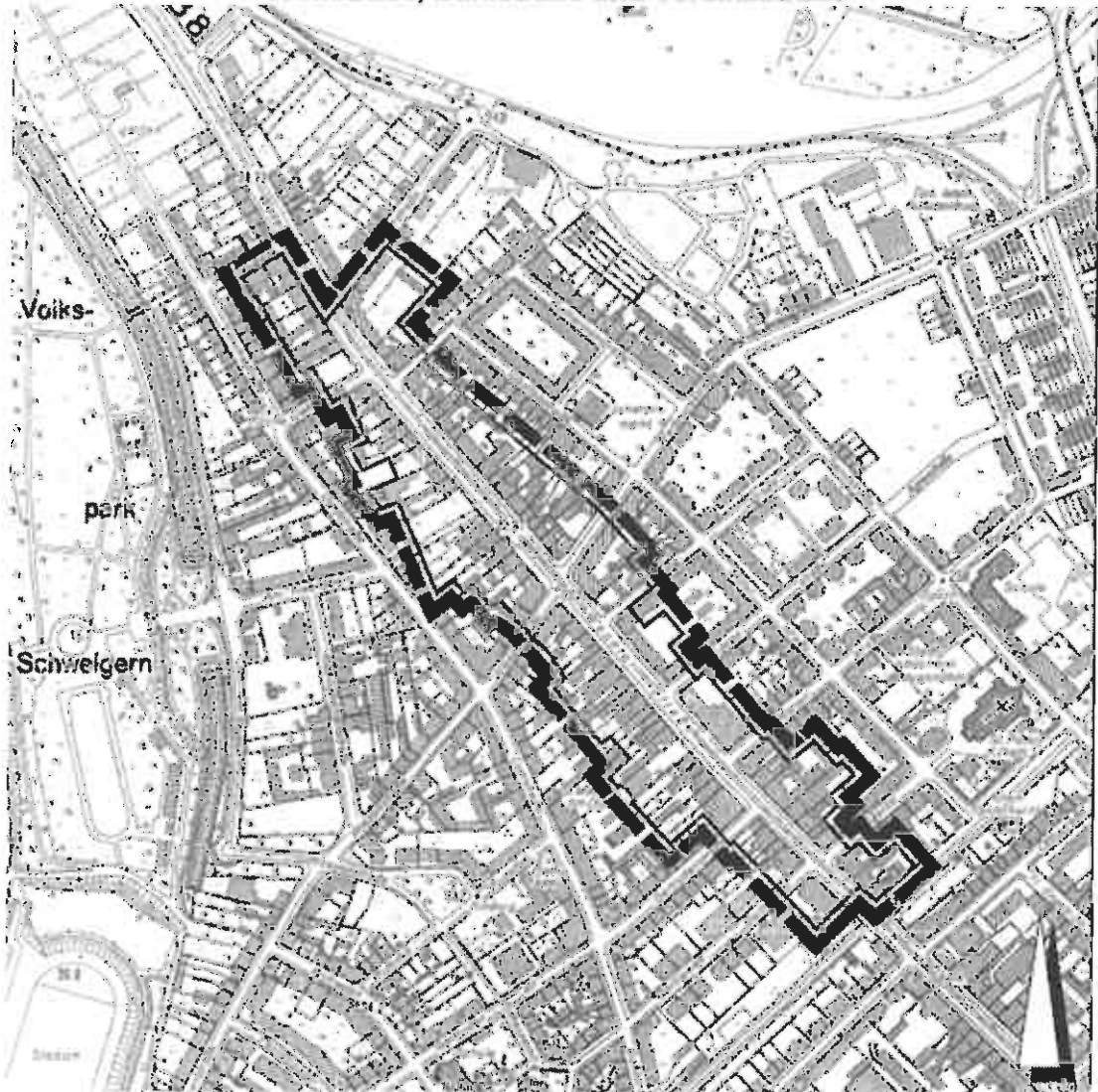


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1200 -Marxloh- "Weseler Straße"

**zwischen Vorholtstraße, Schmelzerstraße, Sibyllenstraße, Mittelstraße, Ottostraße,
Wolfstraße, Dahlstraße und Vereinsstraße**



Stand: Satzungsbeschluss / April 2014

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

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.....	4
3	Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Fachplanungen	5
3.4	Gender Mainstreaming.....	6
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Geltungsbereich.....	7
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.3	Hinweise	8
5	Umweltbelange	9
6	Bodenordnende Maßnahmen.....	10
7	Kosten.....	10
8	Gutachten	10
9	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses	11
9.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	11
9.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	11
9.3	Darstellung des Abwägungsprozesses	12
10	Anlagen.....	13

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

In der Vergangenheit hat es vermehrt Anfragen/ Anträge zur Errichtung von Vergnügungsstätten im Plangebiet gegeben. Die Zahl und Dichte der Betriebe hatte stetig zugenommen. Zum Schutz der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung vor einer steigenden Belastung durch Vergnügungsstätten im Plangebiet und zur Vermeidung einer störenden Häufung von Vergnügungsstätten, sollen diese innerhalb des Plangebietes gesteuert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es die Beeinträchtigung der vorhandenen und gewünschten Wohnnutzung und eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern. Daher sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes nur ausnahmsweise zulässig sein.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Das Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher derzeit gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen mit Einzelhandels-, Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie, Vergnügungsstätten und Wohnen ist das Plangebiet überwiegend gem. § 34 Abs.2 BauGB als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) einzustufen.

Derzeit sind Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes in den gewerblich geprägten Teilbereichen des Mischgebietes allgemein zulässig. Ziel des Bebauungsplanes ist es die Beeinträchtigung der Wohnnutzung und eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern. Daher sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes nur ausnahmsweise zulässig sein.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 1200 -Marxloh- „Weseler Straße“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit dem § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt.

Auf Basis des § 9 Abs. 2b BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2b BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1200 -Marxloh- „Weseler Straße“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von

gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

Das bedeutet unter anderem, dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

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

und

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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 Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

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

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan setzt lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b fest. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1200 -Marxloh- „Weseler Straße“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Marxloh und befindet sich straßenbegleitend zur Weseler Straße. Im Norden wird der Planbereich durch die Vorholtstraße/ Schmelzerstraße und im Süden durch die Ottostraße/ Wolfstraße begrenzt.

Das Plangebiet grenzt nördlich an den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh an.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist abgeschlossen. Das Gebiet ist geprägt durch eine überwiegend 3-4 geschossige Blockrandbebauung.

Die Erdgeschosse sind geprägt durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie Vergnügungsstätten. In den Obergeschossen wird überwiegend gewohnt. Das Gebiet entspricht in seiner Art der Nutzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

2.2.2 Verkehr

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Weseler Straße, die im weiteren Verlauf auch die Anbindung an die A 59 darstellt. Parkmöglichkeiten bestehen straßenbegleitend auf der Weseler Straße.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Straßenbahnlinie 903 an das Netz angebunden.

2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der abgeschlossenen Entwicklung des Gebietes sind keine nennenswerten Grünflächen vorhanden. Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt die ehemalige Wolfsbahntrasse, eine ehemalige Zechenbahn, die mittlerweile als grüne Rad- und Fußwegeverbindung ausgebaut ist. Östlich, außerhalb des Plangebietes liegt der Schwelgernpark.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP'99) zeigt für den genannten Bereich allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und Stadtbahntrasse. Diese Darstellung beinhaltet Flächen für Wohnen, zentralörtliche Einrichtungen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich als Mischgebiet (MI) und Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes und wird demzufolge gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.3 Fachplanungen

3.3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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. Das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept besteht wiederum aus dem Zentrenkonzept, einem Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept sowie den Ansiedlungsleitsätzen und der „Duisburger Sortimentsliste“. 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 räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. In Form der sogenannten Ansiedlungsleitsätze enthält das Konzept allgemeine Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene

Sortimentsliste dient der weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung. Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Hamborn/ Marxloh entspricht den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Aspekte zur Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche sind Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Bildung, Kultur. Weitere Kriterien sind die Lage im Siedlungsgebiet und verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Dichte und Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Ebenfalls sind Leerstände erfasst, die als städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage zählen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1200 -Marxloh- „Weseler Straße“ liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, grenzt jedoch im Süden unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh an. Derzeit besteht keine Erforderlichkeit zur Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1200 -Marxloh- „Weseler Straße“.

3.3.2 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg und der zu 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 hatte daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen. Das Konzept wurde am 11.07.2011 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2). Es fließt nun hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein. Innerhalb dieses Konzeptes wurden gesamtstädtisch einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erarbeitet. Diese Kriterien wurden auf die verschiedenen Gebietstypen in den Bezirken angewendet und Bereiche aufgezeigt in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Für den Ortsteil Marxloh sieht das Konzept einen Ausschluss im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Weseler Straße, den August-Bebel-Platz und das Pollmann Kreuz als die wesentlichen Versorgungsschwerpunkte des Ortsteils, vor. Westlich des Pollmannkreuzes an der Kaiser-Wilhelm-Straße in einem Bereich zwischen der Franz- Julius-Straße und der Wilfriedstraße sowie nördlich der Wolfsbahntrasse entlang der Weseler Straße sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein.

Für den nördlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Bereich ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen. In diesem Abschnitt der Weseler Straße gibt es bereits sechs Vergnügungsstätten. Weitere Vergnügungsstätten befinden sich im südlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereich. Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit soll zudem sichergestellt werden, dass eine weitere Konzentration von Vergnügungsstätten, die zu einer höheren Belastung in Teilbereichen und einer Absinkung der Gebietsqualität führt, vermieden werden.

3.4 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf

unterschiedliche Bedürfnisse von Männern und Frauen hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. Ziel für die Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Gender muss im jeweiligen Planungskontext betrachtet werden.

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 wohnortnahe Versorgung ein wichtiges Ziel. Die räumlichen Bedürfnisse von Frauen sind u.a. aufgrund der Koordinierung von Erwerbs- und Versorgungsarbeit z.B. hinsichtlich Wegeketten und ÖPNV-Nutzung distanzempfindlicher. Gleiches gilt für Männer, wenn Sie diese „Rolle“ erfüllen. Daher ist eine wohnortnahe Versorgung im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zu sichern ein Beitrag zur Chancengleichheit in der Stadtplanung.

Der Bebauungsplan wirkt sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche straßenbegleitend zur Weseler Straße in Marxloh nördlich des zentralen Versorgungsbereiches. Der Planbereich umfasst die Bereiche, in denen gem. § 34 BauGB Vergnügungsstätten derzeit zulässig sind. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 7 ha.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

**Textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 2b BauGB:
Die nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.**

Innerhalb des Plangebietes gibt es bereits sechs Vergnügungsstätten. In einigen Teilbereichen gibt es bereits eine Agglomeration von Vergnügungsstätten. Dies führt zu einer einseitigen Prägung des Gebietes und zu erhöhten Lärmbelastungen der Wohnnutzung vor allem in den Abend- und Nachtstunden.

Durch die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit innerhalb des Plangebietes soll sichergestellt werden, dass eine übermäßige Belastung der Wohnbevölkerung durch eine Agglomeration von Vergnügungsstätten vermieden wird. Durch ihre langen Öffnungszeiten und eine hohe Kundenfrequenz in den Abend- und Nachtstunden sind Vergnügungsstätten in besonderem Maß geeignet die Wohnnutzung zu stören. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie durch sonstige von den Besuchern verursachten Geräuschen kommt es zu Lärm in den Ruhezeiten der Wohnbevölkerung. Bei einer hohen Dichte an Vergnügungsstätten wird diese Belastung gesteigert. Daher sollen Vergnügungsstätten entlang der Weseler Straße nur ausnahmsweise zulässig sein, um

Agglomerationen auszuschließen und somit die Lärmbelastung für die Anwohner auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Darüber hinaus besteht durch eine Häufung von Vergnügungsstätten die Gefahr, dass andere Nutzungen, die zu dem vorhandenen und städtebaulich gewünschten vielseitigem, wohnortnahe Angebot an Einzelhandel und führen, durch Vergnügungsstätten verdrängt werden. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken und die Funktion des Gebietes zu stärken, sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet nur ausnahmeweise zulässig sein.

Die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Ein Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung ist nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit möglich.

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

4.3 Hinweise

Hinweise zum Verfahren

Dieser Bebauungsplan bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

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.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis zu Plänen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1200 -Marxloh- „Weseler Straße“ werden folgende Fluchtlinienpläne teilweise oder gänzlich überdeckt:

F 42	förmlich festgestellt am:	07.01.1902	(teilweise)
F 42a	förmlich festgestellt am:	12.07.1950	(teilweise)
F 45	förmlich festgestellt am:	18.10.1900	(teilweise)
F 182	förmlich festgestellt am:	28.03.1913	(teilweise)
F 187	förmlich festgestellt am:	11.03.1901	(teilweise)
F 251	förmlich festgestellt am:	20.01.1932	(teilweise)
F 251a	förmlich festgestellt am:	03.02.1912	(gänzlich)
F 253	förmlich festgestellt am:	20.01.1932	(gänzlich)
F 266	förmlich festgestellt am:	10.01.1907	(teilweise)
F 285f	förmlich festgestellt am:	26.08.1901	(teilweise)

Die Fluchtlinienpläne bleiben erhalten und stehen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1200 - Marxloh - „Weseler Straße“ nicht entgegen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Umweltbelange

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

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Ansonsten wird die zur Zeit bestehende planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht berührt.

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

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Hiermit 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),
 - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
 - von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
 - von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4
 - sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB
- abgesehen.

Lärmimmissionen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine Verschlechterung der Situation der Umweltbelange zu erwarten, da der Bebauungsplan den Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Boden/ Altablagerungen/ Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich überwiegend um ehemalige Reparaturbetriebe und chemische Reinigungen.

Zudem wurden in Duisburg stadtweite Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Auf der Grundlage der Untersuchungen muss in weiten Teilen des Stadtgebietes damit gerechnet werden, dass Schadstoffgehalte vorhanden sind, welche die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die Nutzungsformen Kinderspielflächen, Wohngebiete und Hausgärten/ Kleingärten überschreiten. Wegen der flächenhaften Überschreitung von Prüfwerten wurden seitens der Stadt Duisburg weitere gebietsbezogene Untersuchungen durchgeführt und ein Maßnahmen- und

Bewertungskonzept entwickelt. Die Bereiche, in denen wegen der Höhe der Bodenbelastungen Handlungsbedarf besteht, wurden eingegrenzt. Der Bebauungsplan 1200 -Marxloh- „Weseler Straße“ liegt in einem Bereich mit Prüfwertüberschreitungen, er liegt aber nicht in einem Gebiet, in dem Handlungsbedarf besteht.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Festlegung eines Bodenschutzgebietes vorbereitet, in dem der Umgang mit den flächenhaften Bodenbelastungen verbindlich geregelt werden soll. Das Bodenschutzgebiet wird voraussichtlich auch die Bereiche des Stadtgebietes umfassen, in denen nur mit Prüfwertüberschreitungen zu rechnen ist. Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Altlastensituation.

Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder bei sonstigen Maßnahmen 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.

Zudem gilt für den Ortsteil Marxloh ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Eine Entnahme von Grundwasser zu Nutzungs-/ Bewässerungszwecken ist demnach nicht zulässig.

Artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten. Mit Rückeinnahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

8 Gutachten

Bislang wurden keine Gutachten in Auftrag gegeben.

9 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

9.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Rat der Stadt hat mit der DS 13-1285 am 09.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1200 -Marxloh- "Weseler Straße" beschlossen.

Am 31.12.2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1200 -Marxloh- "Weseler Straße" bekannt gemacht.

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.

Der Rat der Stadt hat mit der gleichen DS am 09.12.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde ebenfalls am 31.12.2013 bekannt gemacht und in der Zeit vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 einschließlich durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

9.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht und wie folgt bearbeitet:

a) Das Amt für Umwelt und Grün/ Untere Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 13.01.2014 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Altlastenverdachtsflächen. Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält, keine Nutzungen festgeschrieben werden und der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, ergibt sich kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d.h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. Ein entsprechender Hinweis sollte jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zudem liegt der Bebauungsplan in einem Bereich, in dem die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten werden. Aufgrund der flächenhaften Überschreitung von Prüfwerten wurde seitens der Stadt Duisburg ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept entwickelt. Der Bebauungsplan liegt demnach nicht in einem Bereich für den Handlungsbedarf besteht. Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass für den Ortsteil Marxloh ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Trinkwasserversorgung gilt. Eine Entnahme von Grundwasser zu Nutzungs-/ Bewässerungszwecken ist demnach nicht zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Informationen wurden in dieser Begründung unter Punkt 5 hinzugefügt und ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer hat mit Schreiben vom 04.02.2014 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Seitens der IHK bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant.

9.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Städtebauliches Ziel ist es die Beeinträchtigung der vorhandenen und gewünschten Wohnnutzung und eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Städtebauliche Gründe sprechen daher dagegen, dass Vergnügungsstätten im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Daher sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes nur ausnahmsweise zulässig sein.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten stellt keine unzumutbare Einschränkung für Eigentümer dar, da über diese Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 34 BauGB in diesem Bereich zulässigen Nutzungen verbleibt. Zudem soll durch den Steuerung von Vergnügungsstätten eine langfristige Stärkung der gewünschten Nutzungen erfolgen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Ein Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung ist nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit möglich.

Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche straßenbegleitend zur Weseler Straße in Marxloh nördlich des zentralen Versorgungsbereiches, in denen gem. § 34 BauGB Vergnügungsstätten derzeit zulässig sind.

Im Plangebiet liegen Altlastenverdachtsflächen und der Bebauungsplan liegt in einem Bereich, in dem die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten werden. Im Zuge von Nutzungsänderungen ist von einer, an der künftigen

Nutzung orientierten, Sanierung auszugehen. Der Bebauungsplan verändert die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht und enthält lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Ein Gebietstyp der BauNVO wird nicht festgesetzt. Das Plangebiet ist in der baulichen Entwicklung weitestgehend abgeschlossen. In diesem Verfahren ergibt sich kein weiterer Untersuchungs- und Regelungsbedarf der Umweltbelange, da mit diesem Plan ebendiese nicht berührt werden.

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

10 Anlagen

Bebauungsplan Nr. 1200 -Marxloh- „Weseler Straße“

Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1200 -Marxloh- „Weseler Straße“

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1200 -Marxloh- "Weseler Straße".

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 07.04.2014 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 19.05.2014

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Trappmann

