



Bebauungsplan Nr. 1274
-Hochfeld- „Heerstraße“

BEGRÜNDUNG

Stand: 23.09.2021
Satzungsbeschluss

ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG

Diese Begründung gehört zum

Bebauungsplan Nr. 1274 -Hochfeld- „Heerstraße“

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 25.11.2021 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 17.02.2022

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



TRAPPMANN

(Leitender städtischer Baudirektor)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	6
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	6
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	6
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
2	Situationsbeschreibung	7
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	7
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	7
3	Vorgaben und Bindungen	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Fachplanungen und Konzepte.....	8
3.3.1	Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)	8
3.3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8
3.3.3	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	9
3.4	Vorgaben und Bindungen	10
3.4.1	Altlasten	10
3.4.2	Überschwemmungsgebiet/ Hochwasser.....	10
3.5	Gender Mainstreaming	11
4	Städtebauliches Konzept.....	11
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen.....	11
4.2	Erschließung, Infrastruktur	11
4.3	Grün- und Freiraumkonzept.....	12
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
5.1	Geltungsbereich	12
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.3	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	13
6	Umweltbelange	13
6.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen.....	13
6.1.1	Schutzgut Mensch.....	13
6.1.2	Schutzgut Tiere	13
6.1.3	Schutzgut Pflanzen / Biotope.....	14
6.1.4	Schutzgut Schutzgebiete	14
6.1.5	Schutzgut Klima	14
6.1.6	Schutzgut Luft.....	14
6.1.7	Schutzgut Wasser.....	14
6.1.8	Schutzgut Boden / Fläche	14
6.1.9	Schutzgut Landschaftsschutz / Landschaftspflege	14

6.1.10	Achtungsabstände zu Störfallbetrieben	14
6.1.11	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
6.1.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	14
6.2	Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	14
7	Auswirkungen zu erwarten. Bodenordnende Maßnahmen	14
8	Kosten	15
9	Gutachten	15
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens.....	15
10.1	Verfahrensablauf.....	15
10.2	Ergebnisse der Beteiligungen.....	15
10.2.1	Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15
10.2.2	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15
10.2.3	Anpassungen aufgrund der Beteiligungen.....	16

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Es liegt ein Bauantrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte vor. Diese wäre nach dem geltenden Recht zu genehmigen. Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft den kleinteiligen Einzelhandel sowie die ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Im Plangebiet ist durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung insbesondere der erdgeschossigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen zu befürchten.

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

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

Die Zielsetzungen des vom Rat der Stadt am 11.07.2011 beschlossenen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten sehen für diesen Bereich einen kompletten Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Ziele ist eine Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1274 -Hochfeld- „Heerstraße“ ist eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen zu verhindern.

Daher sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Dieses Ziel wird durch das gesamtstädtische Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten gestützt, welches am 11.07.2011 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Nach geltendem Planungsrecht wären Vergnügungsstätten zulässig. Zur Erreichung der o.g. Ziele ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Daher soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs.1 BauGB mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt werden.

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.

Da der Bebauungsplan Nr. 1274 -Hochfeld- „Heerstraße“ lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB vorsieht, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden.

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 zurzeit 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) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 2 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Hiermit liegt die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der 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.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB. Darüber hinaus bleibt der Beurteilungsmaßstab § 34 BauGB.

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

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1274 -Hochfeld- „Heerstraße“ befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Ortsteil Hochfeld und liegt straßenbegleitend beidseits der Heerstraße zwischen der Bocksbarttrasse, der Musfeldstraße, der Heerstraße, der Bachstraße, der Sedanstraße, der Antonienstraße und der Walzenstraße.

Der Planbereich ist überwiegend durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie Leerständen im Erdgeschoss sowie fast ausschließlich Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. In Abschnitten wird auch im Erdgeschoss gewohnt.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,6 ha.

Ein Übersichtsplan, aus dem der Bereich des Bebauungsplanes ersichtlich ist, ist der Vorlage beigelegt.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Geprägt wird die Bebauung von einer zur Heerstraße ausgerichteten, drei- bis viergeschossigen Blockrandbebauung.

Der Planbereich ist überwiegend durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie einigen Leerständen im Erdgeschoss und überwiegend Wohnnutzung in den oberen Geschossen geprägt.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) stellt für den genannten Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Entwurf des Regionalplans Ruhr

Im Entwurf des sich in Aufstellung befindenden Regionalplans Ruhr - Blatt 20 (Stand 25.04.2018) ist das Plangebiet ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

„Allgemeine Siedlungsbereiche sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten.“ (Textliche Festlegungen des Regionalplans Ruhr, Seite 56)

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Zielsetzung entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB dieser Darstellung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als Mischgebiet und südlich des Brückenplatzes/ der Friedenstraße als Kerngebiet dargestellt.

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

3.3 Fachplanungen und Konzepte

3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)

Für den Planbereich liegt ein Entwicklungskonzept vor, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Es handelt sich um die Teilräumlichen Strategiekonzepte (TSK), die vom Rat der Stadt Duisburg am 21.09.2015 beschlossen wurden (DS 14-0708). Darin ist die Fläche als Siedlungsraum – Wohnen ausgewiesen. Dieser Zielsetzung wird durch den Plan entsprochen.

3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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

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

Des Weiteren beinhaltet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a. Ansiedlungsleitsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in Duisburg. Hierdurch werden Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung getroffen. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient zur weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Ziele zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels für die funktionale Entwicklung der Stadt Duisburg verfolgt. Diese sind unter anderem der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, der Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptzentrums Duisburg-Innenstadt - Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt und in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen sowie der Erhalt und die Entwicklung der Zentrenstruktur mit dem Hauptzentrum Duisburg-Innenstadt sowie den Neben- und Nahversorgungszentren.

Weitere Ziele sind der Erhalt und Ausbau der kurzen Wege im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, der Erhalt und die Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen sowie die Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Hochfeld liegt südlich des Geltungsbereiches.

Der zentrale Versorgungsbereich Hochfeld ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum eingestuft. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich linear über eine Länge

von rd. 820 Metern entlang der Wanheimer Straße, von der Bachstraße im Norden bis etwa zur Wörthstraße im Süden.

Auf Grund der dort vorhandenen kleinflächigen und kleinteiligen Strukturen sind keine relevanten Einzelhandelsentwicklungen mit schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Hier ist also kein Steuerungsbedarf des Einzelhandels gegeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.3.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

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

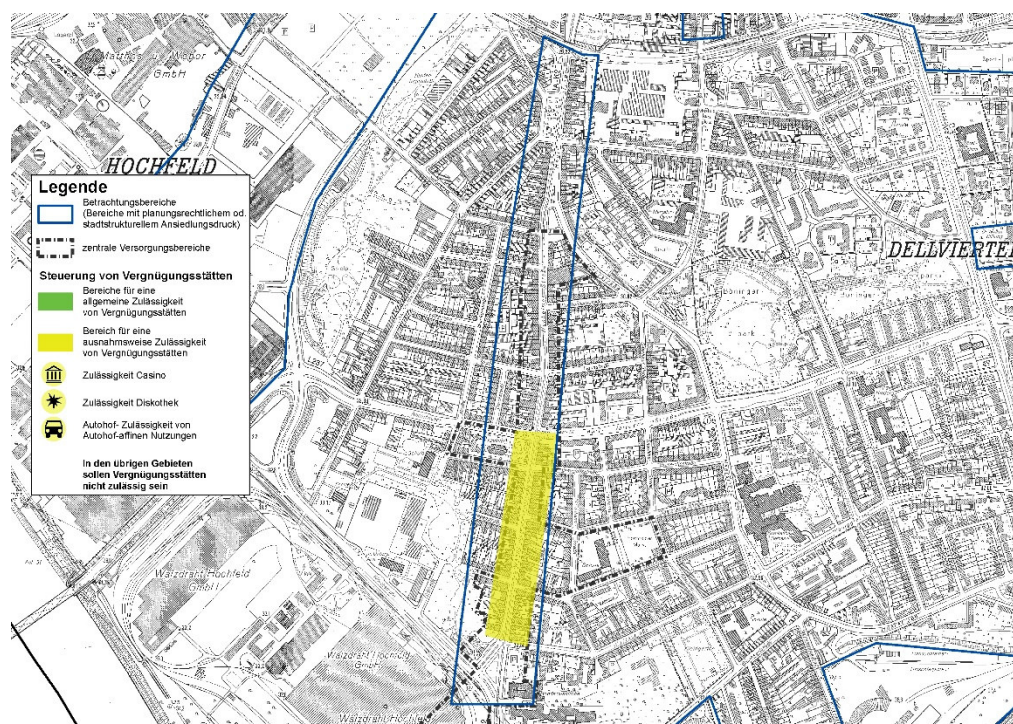
Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1274 -Hochfeld- „Heerstraße“ entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Im Ortsteil Hochfeld ist für den Planbereich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen.

Der Bereich mit der Zielsetzung eines Ausschlusses für Vergnügungsstätten erstreckt sich entlang der Wanheimer Straße vom Brückenplatz im Norden bis zur Rheinhauser Straße/ Karl-Jarres-Straße im Süden.

Südlich der Rheinhauser Straße/ Karl-Jarres-Straße bis zur Wörthstraße sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein.

Für weite Bereiche entlang der Wanheimer Straße sind die Ziele bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ umgesetzt.

Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.



3.4 Vorgaben und Bindungen

3.4.1 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen/ Altlasten (AS 2415, AS 2438, AS 2464, AS 2488, AS 3256). Die im Plangebiet ehemals vorhandenen chemischen Reinigungsbetriebe (AS 2438 und AS 2415) wurden bereits orientierend untersucht, relevante Verunreinigungen wurden dabei nicht angetroffen.

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

Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 b BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält, Nutzungen nicht festgeschrieben werden und der Zulässigkeitsmaßstab insgesamt nicht wesentlich verändert wird sowie die zur Zeit bestehende planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB unberührt bleibt, ergibt sich im Rahmen dieses Planverfahrens im Hinblick auf die Altlastensituation keine Untersuchungs- oder Regelungsnotwendigkeit.

Ein entsprechender Hinweis wird jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die entsprechenden Bereiche, in denen solche Maßnahmen erforderlich sind, wurden als Belastungsgebiete eingegrenzt. Der Planbereich liegt in einem Belastungsgebiet, in dem erhöhte Cadmiumgehalte vorliegen, die im Zusammenhang mit dem Anbau von Nahrungspflanzen relevant sind. Der Anbau von Nahrungspflanzen sollte in diesem Gebiet daher auf 10 m² pro Grundstück eingeschränkt werden; weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die allgemeinen Handlungsempfehlungen für die Gartennutzung, die im Internet unter www.duisburg.de/handlungsempfehlungen zu finden sind, sollten aus Gründen der Vorsorge beachtet werden.

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

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

3.4.2 Überschwemmungsgebiet/ Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.

Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Eine nachrichtliche Übernahme ist erfolgt.

3.5 Gender Mainstreaming

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

- Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit (Siedlungsstruktur),
- Mobilität,
- Freiraumangebot,
- Wohnen,
- Sicherheit,
- Partizipation und Repräsentanz.

Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten: Unter Gender-Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit Quartiere mit einer wohnortnahe Versorgung und Angebot aus kulturellen, sozialen Einrichtungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ 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 Städtebauliches Konzept

4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Städtebauliches Ziel ist es eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen zu verhindern.

Durch diese planungsrechtliche Steuerung soll der Standort gestärkt und eine positive Entwicklung des Umfelds erreicht werden.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklungsziele sollen im Bebauungsplan Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB ausgeschlossen werden.

Es werden keine weiteren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Der Beurteilungsmaßstab bleibt hierfür der § 34 BauGB.

4.2 Erschließung, Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Heerstraße.

Die äußere wie auch die innere Erschließung des durch den Bebauungsplan betroffenen Bereichs bleiben in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch den Bebauungsplan nicht zu rechnen, da das Gebiet bereits heute vollständig bebaut ist.

Der ÖPNV-Haltepunkt „Brückenplatz“ für die Straßenbahnlinie 903 befindet sich im Plangebiet auf der Heerstraße.

Die Grundstücke sind bereits vollständig mit allen Medien erschlossen. Die Abwasserversorgung erfolgt im Mischsystem über die bestehende Kanalisation. Die Müllentsorgung erfolgt über die ebenfalls bestehenden Straßen.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Der Brückenplatz im nordwestlichen Plangebiet bildet als öffentlicher Platz den Eingangsbereich in den Ortsteil. Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet darüber hinaus nicht vorhanden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich beidseits der Heerstraße zwischen der Bocksbarttrasse, der Musfeldstraße, der Heerstraße, der Bachstraße, der Sedanstraße, der Antonienstraße und der Walzenstraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 2,6 ha.



5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB nicht zulässig.

Städtebauliches Ziel ist es eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie eine negative Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern. Aufgrund dessen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine Nutzungsmischung aus vorwiegend Wohnen in den Obergeschossen, sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen. Das Plangebiet mit dem Brückenplatz stellt zugleich den Eingangsbereich in den Stadtteil aus der Innenstadt kommend dar.

Eine Abwärtsspirale bei der Qualität der Wohn- und Gewerbenutzungen, ein sogenannter Trading-Down-Effekt, ist bereits in Gang gesetzt. Durch den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ wird bereits seit 2001 versucht den negativen Entwicklungen entgegen zu wirken.

In diesem Zuge wurden unter anderem die Wanheimer Straße und der im Plangebiet liegende Brückenplatz umgebaut. Durch ein Fassadenprogramm konnten auch Immobilien aufgewertet werden. Dennoch weisen viele Immobilien im Planbereich weiterhin Defizite auf.

Die im Plangebiet vorhandenen Erdgeschossnutzungen sind fast ausschließlich Angebote im niedrigen Preissegment. Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft den verbliebenen Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Im Plangebiet ist durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine weitere Verdrängung insbesondere der erdgeschossigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen und weiterer Leerstand zu befürchten.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann die Abwärtsspirale verstärkt und damit die Funktionsfähigkeit des Plangebietes weiter gefährdet werden.

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

Durch ihre langen Öffnungszeiten und eine hohe Kundenfrequenz in den Abend- und Nachtstunden sind Vergnügungsstätten in besonderem Maß geeignet die Wohnnutzung zu stören. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie durch sonstige von den Besuchern verursachten Geräuschen kommt es zu Lärm in den Ruhezeiten der Wohnbevölkerung. Eine Aufwertung, wie sie unter anderem im Rahmen der Städtebauförderung angestrebt wird, wird durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erheblich erschwert.

Im nördlich Bereich des Plangebietes, welches zugleich den Eingang in den Ortsteil aus Richtung Innenstadt darstellt, ist zudem durch die Nachnutzung der der ehemaligen Theisen-Kabelwerke eine positive Entwicklung für den Standort zu erwarten, die auch auf die Heerstraße auswirkt und nicht konterkariert werden soll.

Städtebauliches Ziel ist es eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie eine negative Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern. Aufgrund dessen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine genehmigten Vergnügungsstätten vorhanden.

5.3 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 a BauGB

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins (im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG), die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt werden können.

Hinweis zu Plänen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Fluchtlinienpläne bleiben erhalten.

Hinweis zum Verfahren

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

Hinweis zum Bodenschutz

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

6 Umweltbelange

6.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

6.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen erkennbar, da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten ausschließt und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert.

6.1.2 Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten ausschließt und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere ableitbar.

6.1.3 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten ausschließt und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen ableitbar.

Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.1.4 Schutzgut Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen sind daher nicht erkennbar.

6.1.5 Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten ausschließt und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

6.1.6 Schutzgut Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten ausschließt und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft somit nicht zu erwarten.

6.1.7 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht abzuleiten.

6.1.8 Schutzgut Boden / Fläche

Das Plangebiet ist vollständig baulich entwickelt. Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten ausschließt und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche nicht zu erkennen.

6.1.9 Schutzgut Landschaftsschutz / Landschaftspflege

Das Plangebiet ist vollständig baulich entwickelt. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erkennen.

6.1.10 Achtungsabstände zu Störfallbetrieben

Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten ausschließt und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind negative Auswirkungen nicht zu erkennen.

6.1.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen sind nicht erkennbar.

6.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Negative Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

6.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

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

7 Auswirkungen zu erwarten. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten.

9 Gutachten

Für den Bebauungsplan wurden keine Gutachten erstellt.

10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens

10.1 Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 1274 -Hochfeld- „Heerstraße“ haben der Stadtdirektor i.V. für den Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied am 23.12.2020 per Dringlichkeitsbeschluss den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat der Stadt in der Sitzung am 17.02.2020 beschlossen und fand in der Zeit vom 26.07.2021 bis 08.09.2021.

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

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

10.2 Ergebnisse der Beteiligungen

10.2.1 Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.

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

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

- Die Untere Bodenschutzbehörde zum Thema Bodenbelastungen/ Altlastensituation
- Bezirksregierung, Dezernat 54 zu den Belange des Hochwasserschutzes
- Das Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster, (62-42) Katasterauskunft zu Fluchtlinienplänen.

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

- Umweltplanung, Umweltinformation (31-11)
- Grün- und Freiraumentwicklung (31-21)
- Untere Naturschutzbehörde, Artenschutz, Waldentwicklung (31-22)
- Untere Wasserbehörde und Abfallwirtschaftsbehörde (63-11)
- Untere Immissionsschutzbehörde (63-13)
- Handwerkskammer Düsseldorf
- Niederrheinische Industrie- und Handelskammer
- Stabsstelle für Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz
- Bezirksregierung, Dezernat 25, Belange des Verkehrs
- Bezirksregierung, Dezernat 26, Belange des Luftverkehrs
- Bezirksregierung, Dezernat 33, Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung
- Bezirksregierung, Dezernat 35.4, Belange der Denkmalangelegenheiten

- Bezirksregierung, Dezernat 51, Belange des Landschafts- und Naturschutzes
- Bezirksregierung, Dezernat 52, Belange der Abfallwirtschaft
- Bezirksregierung, Dezernat 53, Belange des Immissionsschutzes
- Duisburg Business & Innovation
- Stadt- und Regionalentwicklung, Flächenmonitoring (61-11)
- Untere Bauaufsicht, Untere Denkmalbehörde (63-2)
- Bezirksverwaltung Mitte (90-95)
- Polizeipräsidentin der Stadt Duisburg, Kriminalprävention
- Handelsverband Niederrhein e.V.
- Bürger- und Ordnungsamt (32)
- Stadtplanung, Städtebau Süd (61-23)
- Verkehrlicher Immissionsschutz (61-23)
- Stadterneuerung und Flächenentwicklung (61-12)
- LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland
- LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

10.2.3 Anpassungen aufgrund der Beteiligungen

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

Die nachrichtliche Übernahme des Risikogebietes im Fall eines extremen Hochwasserereignisses sowie die Hinweise zur Altlastensituation/ Bodenschutz und den Fluchtlinienplänen wurden in der Begründung und auf der Urkunde ergänzt.