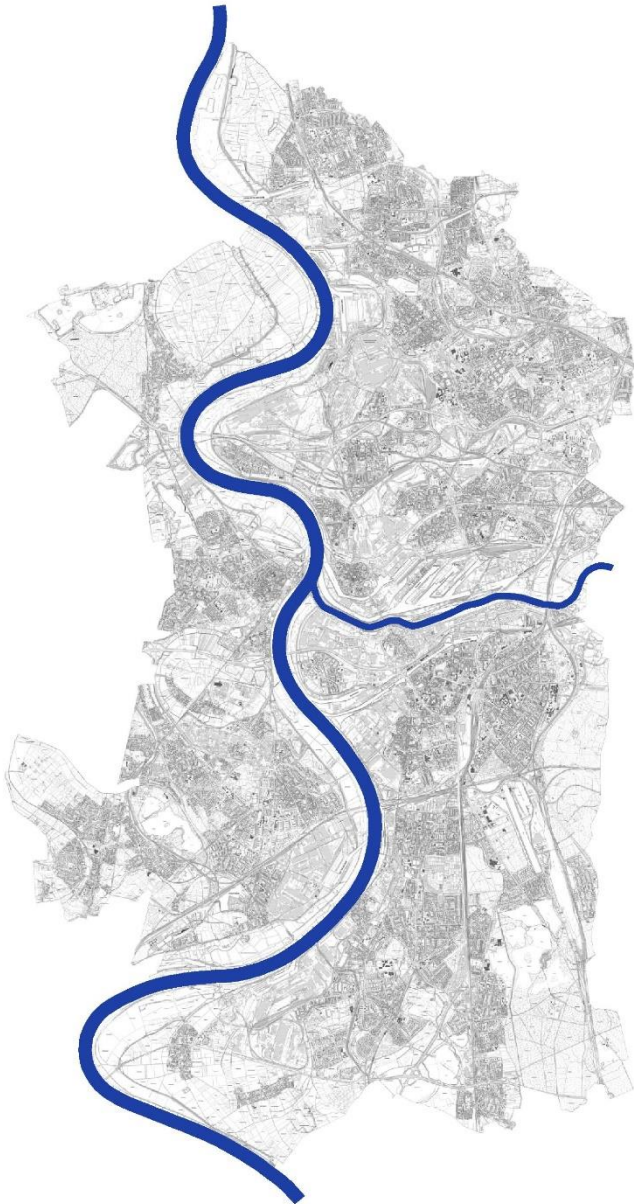


# BEGRÜNDUNG

Stand: 01.04.2025  
Satzungsbeschluss  
gem. § 10 BauGB



## ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG

Diese Begründung gehört zum

**Bebauungsplan Nr. 614 2. Änderung -Neumühl-**

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 23.06.2025 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 08.04.2025

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



TRAPPMANN

(Leitender städtischer Baudirektor)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	5
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	5
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	6
<b>2</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	6
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	6
2.2.1	Städtebauliche Struktur .....	6
2.2.2	Verkehrliche Anbindung .....	7
2.2.3	Grün- und Freiraumsituation .....	7
<b>3</b>	<b>Vorgaben und Bindungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Regionalplan Ruhr .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Fachplanungen und Konzepte.....	7
3.3.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	7
3.3.2	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	8
3.4	Vorgaben und Bindungen .....	9
3.4.1	Altlasten .....	9
3.4.2	Artenschutz .....	9
3.4.3	Überschwemmungsgebiet / Hochwasser .....	9
3.4.4	Störfallbetriebe.....	9
3.4.5	Denkmalrecht.....	10
3.5	Gender Mainstreaming .....	10
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>10</b>
4.1	Geltungsbereich .....	10
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
4.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	12
<b>5</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>12</b>
5.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen .....	12
5.2	Artenschutz.....	13
<b>6</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Darstellung des Bauleitplanverfahrens .....</b>	<b>13</b>
7.1	Verfahrensablauf.....	13
7.2	Ergebnisse der Beteiligungen.....	14
7.2.1	Äußerungen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	14
7.2.2	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	14

7.2.3 Anpassungen aufgrund der Beteiligungen .....	14
--	----

## **1 Anlass der Planung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Ortsteil Neumühl machen eine planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften erforderlich. Ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurde vom Rat der Stadt am 11.07.2011 beschlossen. Die Zielsetzungen des vom Rat der Stadt beschlossenen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten sehen für den Geltungsbereich des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 614 1. Änderung -Neumühl- zum Schutz der Hauptlaufzone des Einzelhandels einen kompletten Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 1. Änderung -Neumühl- erforderlich. Ein Ausnahmehereich ist angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 614 1. Änderung an der Lehrerstraße laut Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorgesehen.

Die Holtener Straße und der Hohenzollernplatz stellen zusammen mit der Lehrerstraße die Hauptlaufzone des Kernbereichs Neumühl dar. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich führt zur Unterbrechung der Laufzonen, wodurch ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort zu befürchten ist. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Neumühl, auch als Wohnstandort, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet gesteuert werden.

Erotik-Fachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnlich negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes wie Vergnügungsstätten. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen können sie den Trading-Down-Effekt auslösen oder verstärken. Daher sollen sie als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gesteuert werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben auf Grund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnlich negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Zudem dienen sie einem nur eingeschränkten Nutzerkreis. Um den zentralen Versorgungsbereich Neumühl als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern, sollen diese Nutzungen im Planbereich gesteuert werden.

Städtebauliches Ziel ist es, das Ortszentrum Neumühl zu stärken und ein ansprechendes Versorgungs- und Wohnungsangebot zu sichern bzw. zu entwickeln und damit die Grundvoraussetzung für ein vielfältiges Stadtquartier zu erhalten.

Am 07.04.2014 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 614 2. Änderung -Neumühl- gefasst.

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

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 614 1. Änderung -Neumühl- setzt Kerngebiet (MK), allgemeine Wohngebiete (WA), Flächen für Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 -Neumühl- hatte das Ziel, das geplante Bürgerhaus an der Lehrerstraße mit dem dazugehörigen Parkplatz aufzugeben und in eine Grünfläche umzuwandeln.

In den MK-Gebieten entlang der Holtener Straße sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO mit einer textlichen Festsetzung ausnahmsweise zugelassen. Zur Umsetzung der Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten sollen für diesen Bereich, in den festgesetzten Kerngebieten zum Schutz der Hauptlaufzone des Einzelhandels und zur Entwicklung der Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs, Vergnügungsstätten sowie Erotikfachgeschäfte, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution gänzlich ausgeschlossen werden. Mit der Anpassung der Baunutzungsverordnung von 1977 auf die aktuell gültige Fassung BauNVO 2017 werden die

Zielsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten automatisch umgesetzt, da die o.g. Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten dann nicht mehr zulässig sind.

#### Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 614 2. Änderung -Neumühl- wird im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen bleiben im Wesentlichen erhalten. Durch die textlichen Änderungen und die Anpassung an die aktuelle BauNVO werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 614 1. Änderung -Neumühl- nicht berührt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 614 2. Änderung -Neumühl- wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter 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.

Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB vor. Das bedeutet u.a., dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Beteiligung der Behörden) abgesehen werden und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 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. 614 2. Änderung handelt es sich um eine Feinsteuerung in den festgesetzten Kerngebieten und durch die Anpassung der BauNVO auf die aktuelle Fassung auch der allgemeinen Wohngebiete. Ziel dieser Änderung ist die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben, einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäften. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

## 2 Situationsbeschreibung

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamborn, im Nordosten Duisburgs, in der Nähe der Stadtgrenze zu Oberhausen, im Ortsteil Neumühl und umfasst weite Teile des Nebenzentrums Neumühl sowie die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 614 1. Änderung, dieser hat eine Größe von ca. 15,3 ha.

### 2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

#### 2.2.1 Städtebauliche Struktur

Das Gebiet ist im nördlichen Bereich weitestgehend vollständig bebaut und weist eine nahezu durchgängige, insgesamt heterogene Bebauung auf. Der südliche Bereich umfasst eine öffentliche Grünfläche mit angelegten Wegen, einem Bunker und einer Kindertagesstätte als solitäre Gebäude im südwestlichen Kreuzungsbereich an der Obermarxloher Straße. Südöstlich an der Holtener Straße liegen straßenbegleitend mehrgeschossige Wohnbauten.

Der Hohenzollernplatz stellt zusammen mit der Holtener Straße und der Lehrerstraße die Hauptlauflage und den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Neumühl dar. Der Hohenzollernplatz und die Holtener Straße ab der Gerlingstraße bis zur Kreuzung mit der Lehrerstraße sind als Fußgängerzone ausgebaut. Die Gebäude sind im Erdgeschoss überwiegend durch Ladenlokale genutzt, in den Obergeschossen finden sich zum Großteil Wohnnutzungen. Eine Nutzungsmischung aus Bekleidungs- und Lebensmittelgeschäften, Gastronomie, Dienstleistungen und sonstigen Läden prägen die Erdgeschoßlage. In den Obergeschossen befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen. Die Bebauung ist weitestgehend 2-5-geschossig. Im südlichen Bereich an der Holtener Straße gibt es einige Ladenlokale in den Erdgeschossen, die weitestgehend in Nutzung sind.

Im Bereich um das Nahversorgungszentrum befindet sich eine öffentliche Parkplatzanlage an der Lehrerstraße im Übergang zur öffentlichen Grünfläche sowie eine private Stellplatzanlage nordöstlich an der Werner-Heisenberg-Straße. Weitere öffentliche Parkplatzangebote befinden sich untergeordnet in den Randbereichen.

#### 2.2.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die Obermarxloher Straße, die Wiener Straße, die Gerlingstraße und Holtener Straße erschlossen. Der Zugang zum Öffentlichen Personen Nahverkehr erfolgt über die Haltepunkte Hohenzollernplatz und Ruprechtstraße für Buslinien.

#### 2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich die öffentliche Grünanlage „Stielmuspark“. Die Parkanlage besteht aus Wiesenflächen mit altem Baumbestand und Wegeverbindungen mit Aufenthaltsmöglichkeiten.

### 3 Vorgaben und Bindungen

#### 3.1 Regionalplan Ruhr

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP'99) zeigt für den genannten Bereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Diese Darstellung beinhaltet Flächen für Wohnen, zentralörtliche Einrichtungen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen. Die Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Regionalplan Ruhr überein.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich als Wohnbaufläche, Kerngebiet, Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche 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 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, 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.

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches hat eine Ausdehnung entlang der Lehrerstraße im Bereich zwischen der Obermarxloher Straße und der Rügenstraße und im Bereich der Gerlingstraße im Norden und der Lehrerstraße im Süden bzw. geringfügig darüber hinaus. Zusätzlich gehören auch der Bereich um den Hohenzollernplatz zur Abgrenzung sowie ein Standort eines Lebensmitteldiscounters im rückwärtigen Bereich, östlich der Holtener Straße. Die funktionale Dichte im Zentrum ist im Bereich der Holtener Straße und im westlichen Bereich der Lehrerstraße vergleichsweise hoch. Im östlichen Bereich der Lehrerstraße ist lediglich einseitiger Besatz vorhanden. Auch im Bereich des Hohenzollernplatzes ist kein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden mit einem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 614 2. Änderung -Neumühl- liegt im nördlichen Bereich in weiten Teilen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Neumühl.

Die geplanten textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 -Neumühl- dienen der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Neumühl, damit die gewünschte Nutzungsmischung und Angebotsvielfalt für das Nebenzentrum geschützt sowie weiter ausgebaut und entwickelt werden kann. Die Festsetzungen zu Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben dienen hier der Sicherung dieser städtebaulichen Funktion.

### 3.3.2 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angeichts 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.

Da die Hauptauflage im Wesentlichen durch die Holtener Straße und den Hohenzollernplatz gebildet wird, sollen Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Auf der Südseite der Lehrerstraße zwischen dem Einmündungsbereich der Holtener Straße und der Rügenstraße finden sich Einzelhandelsnutzungen, aber auch Dienstleistungsnutzungen sowie zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten ein Spielhallenstandort. Aus diesen Gründen wird hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen.



Dieser Ausnahmebereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 614 2. Änderung -Neumühl-.

Für den Ortsteil Neumühl ist somit angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 614 2. Änderung -Neumühl- an der Lehrerstraße ein Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen. Darüber hinaus sind nach Konzept Vergnügungsstätten im Kernbereich Neumühl ausgeschlossen. Weitere Ausnahmebereiche im Stadtbezirk liegen in den Kernen Alt-Hamborn und Marxloh, sodass ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtbezirk gegeben sind.

Dem Bebauungsplan Nr. 614 1. Änderung -Neumühl- liegt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 zugrunde. Hier waren Vergnügungsstätten auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. In den Kerngebieten im Bebauungsplan Nr. 614 1. Änderung sind Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich. Die Ziele für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 - Neumühl- entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten, hier sollen planungsrechtlich Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Es befinden sich aktuell keine wesentlichen Leerstände und auch keine Vergnügungsstätten im Bereich der Fußgängerzone Neumühl.

### **3.4 Vorgaben und Bindungen**

#### **3.4.1 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Flächen im Kataster über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten. Es handelt sich um die Flächen AS2861 Schrotthandel, AS2008 Chem. Reinigung, AS1958 Selbstverbrauchertankanlage, AS2000 Malerbetrieb und AS2003 Druckerei.

Nach eingehender Prüfung und Untersuchung durch die Untere Bodenschutzbehörde werden diese nur noch nachrichtlich im Kataster als frühere Verdachtsflächen geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen dieses Bauleitplanverfahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Duisburg stadtweite Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten bis in 30 cm Tiefe durchgeführt wurden. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Der Geltungsbereich des B-Plans 614 2. Änderung befindet sich in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten.

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 Artenschutz**

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

#### **3.4.3 Überschwemmungsgebiet / Hochwasser**

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird keine Betroffenheit gesehen.

#### **3.4.4 Störfallbetriebe**

Es wurde keine Betroffenheit festgestellt.

### 3.4.5 Denkmalrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Baudenkmale.

- Evangelische Gnadenkirche mit der laufenden Denkmal Nr. 477 und
- Pfarrhaus mit der laufenden Denkmal Nr. 518

an der Obermarxloher Straße 40.

Die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die vorhandenen Baudenkmäler.

Die Bauleitplanung berührt keine bodendenkmalrechtlichen Belange. Die Denkmäler werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

## 3.5 Gender Mainstreaming

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

Eine in diesem Sinne sensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit, Partizipation und Repräsentanz.

Folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches sind zu nennen:

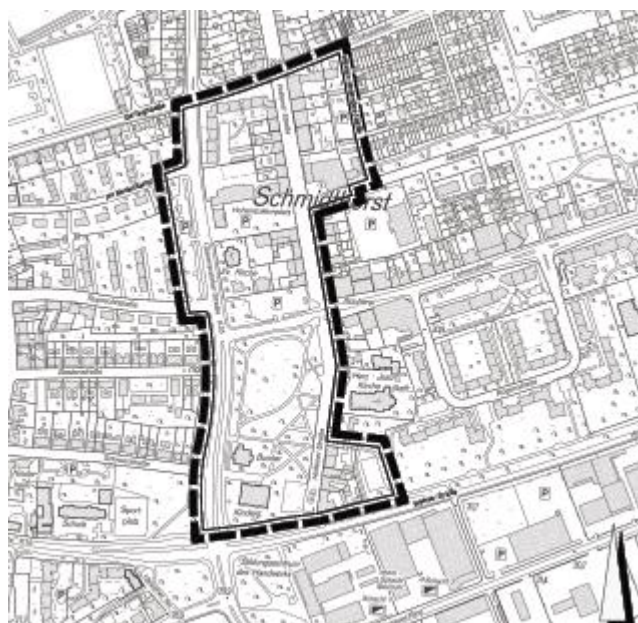
Unter Gender-Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit der Zentren ein wichtiges Ziel. Die räumlichen Bedürfnisse von manchen Menschen distanzempfindlicher sind u.a. aufgrund der Koordinierung von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, z.B. hinsichtlich Wegekettens und ÖPNV-Nutzung. Daher ist eine wohnortnahe Versorgung und ein vielfältiges Angebot aus kulturellen, sozialen und öffentlichen Einrichtungen in den Zentren im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zu sichern ein Beitrag zur Chancengleichheit in der Stadtplanung.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 614 2. Änderung -Neumühl- umfasst einen Bereich zwischen Gerlingstraße, Fiskusstraße, Westseite Alfredstraße, Alexstraße, Holtener Straße, einem Teilbereich östlich der Holtener Straße zwischen Kirche und Wiener Straße, Wiener Straße, Obermarxloher Straße und einem Bereich westlich der Obermarxloher Straße zwischen Ruprechtsstraße und der Straße „Im Neuenkamp“ und Obermarxloher Straße. Er ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 614 1. Änderung -Neumühl-.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15,3 ha.



Übersichtsplan ohne Maßstab

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 Neumühl wird die aktuelle Baunutzungsverordnung angewendet. Hieraus ergeben sich Änderungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) hinsichtlich der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit.

Vergnügungsstätten sind nunmehr als eigene Art der Nutzung aufgeführt und im WA nach der BauNVO 2017 demnach nicht mehr zulässig.

Darüber hinaus sind in der aktuellen BauNVO die Anlagen für sportliche Zwecke nunmehr unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässig und nicht mehr wie nach BauNVO 1977 nur ausnahmsweise. Es entfällt § 4 Absatz 3 Nr. 6 zur Kleintierhaltung. Es bleibt weiterhin die Möglichkeit nach § 14 BauNVO untergeordnet Nebenanlagen zuzulassen. Ebenso entfällt § 4 Absatz 4 BauNVO zur Gliederung für Teilbereiche, in denen Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Von der Gliederung für Teilbereiche wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 614 -Neumühl- 2. Änderung kein Gebrauch gemacht, somit entstehen keine Auswirkungen.

Darüber hinaus sollen neue textliche Festsetzungen in den Kerngebieten (MK) vorgenommen werden, um hier Vergnügungsstätten in vollem Umfang auszuschließen. Die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind, wird damit ersetzt. Ebenso sollen in den Kerngebieten Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandel und Bordelle sowie bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise oder überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstiges vorgesehen.

Für die Anpassung der BauNVO von 1977 auf die aktuelle Fassung der BauNVO sind folgende Änderungen in den Kerngebieten (MK) zu benennen, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen haben. Erstens, die Benennung der zuvor nur als Ausnahme genannten Kultur in der Hauptnutzung der Kerngebiete sowie zweitens die Aufnahme der allgemeinen Zulässigkeit der Anlagen für sportliche Zwecke. Die Zulässigkeit der nach BauNVO 1977 sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe unter Abs. 2 Nr. 3 ist nunmehr in der BauNVO als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe neu gefasst. Neuformuliert wurde auch Abs. 2 Nr. 7 BauNVO für Festsetzungsmöglichkeiten für sonstige Wohnungen.

Im Bebauungsplan Nr. 614 2. Änderung -Neumühl- werden somit folgende textliche Festsetzungen gem. der §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO für die Kerngebiete neu getroffen.

**Gestrichen** wird die Festsetzung unter dem \* Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig.

#### **Neue Festsetzungen lauten**

\* a) In den festgesetzten Kerngebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Begründung: Durch die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit verzerren Vergnügungsstätten das Boden- und Mietpreisgefüge. Sie verdrängen auf diese Weise die gewünschten Nutzungen und gefährden damit den Gebietscharakter ihres städtebaulichen Umfeldes. Aufgrund ihrer Erscheinungsform - z.B. zugeklebte Fensterscheiben, aggressive Werbeanlagen - prägen sie das städtebauliche Bild negativ. Dies steht einer positiven Entwicklung des Zentrums von Neumühl mit Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen sowie einem attraktiven Wohnumfeld entgegen. Zur Verhinderung der Verstärkung des Trading-Down-Prozesses und zum Schutz der Wohnnutzung werden daher in den MK-Gebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

\* b) In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Begründung: Erotikfachgeschäfte als Unterart der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Sie wirken mit ihrer äußeren Gestaltung ebenfalls negativ auf das Ortsbild und dienen nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Ähnlich wie Vergnügungsstätten lösen sie städtebauliche Spannungen aus, die zu Konflikten mit der vorhandenen und planerisch gewollten Wohnnutzung führt. Zur Verhinderung der Verstärkung des Trading-Down-Prozesses im zentralen Versordnungsbereichs und zum Schutz der Wohnnutzung werden daher in den MK-Gebieten Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen.

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben nicht zulässig. Sie haben auf Grund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnlich negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten und tragen mit zum negativen Ortsbild bei. Der Versorgungs- und Wohnstandort Neumühl soll jedoch allen Bevölkerungsgruppen dienen und in seiner Funktionsfähigkeit geschützt werden. Die langen Öffnungszeiten (z. T. Nachtbetrieb) und der erhöhte An- und Abfahrverkehr verstärken die Lärmimmissionen auf die Nutzung des Wohnens. Zudem dienen sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Zu diesem Zweck werden Bordelle sowie bordellartige Betriebe in den MK-Gebieten ausgeschlossen.

### **4.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **Artenschutz**

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

Die Nachrichtliche Übernahme zum Sanierungsgebiet wird gestrichen. Das Verfahren ist abgeschlossen.

## **5 Umweltbelange**

### **5.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen**

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 Nr. 614 2. Änderung -Neumühl- enthält lediglich Änderungen in den textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften und Bordellen sowie bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie die Anpassung der Allgemeinen Wohngebiete auf die aktuelle Baunutzungsverordnung. 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. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Hiermit liegen die Voraussetzungen 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, § 10a Abs. 1 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen.

## **5.2 Artenschutz**

Da diese vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614 -Neumühl- lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution 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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6 Kosten**

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

## **7 Darstellung des Bauleitplanverfahrens**

### **7.1 Verfahrensablauf**

Für den Bebauungsplan Nr. 614 2. Änderung -Neumühl- hat der Rat der Stadt am 07.04.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 10.05.2021 bis 21.06.2021.

Gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wird für dieses Verfahren von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit hat im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit sich zu beteiligen.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde hat nach Ratsbeschluss am 10.06.2024 vom 27.01. bis 26.02.2025 durchgeführt werden.

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

## **7.2 Ergebnisse der Beteiligungen**

### **7.2.1 Äußerungen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wurden Hinweise zu Baudenkmälern gegeben. Darüber hinaus wurden weder Bedenken noch Anregungen zum Verfahren vorgebracht.

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

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

Untere Bodenschutzbehörde zum Thema Altlastenverdachtsflächen und Bodenuntersuchungen

### **7.2.3 Anpassungen aufgrund der Beteiligungen**

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

Es wurden Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen und ein Hinweis zum Artenschutz ergänzt. Die Hinweise zu den Baudenkmälern wurden in die Begründung aufgenommen. Zudem wurden redaktionelle Änderung des Verfahrensstandes vorgenommen.