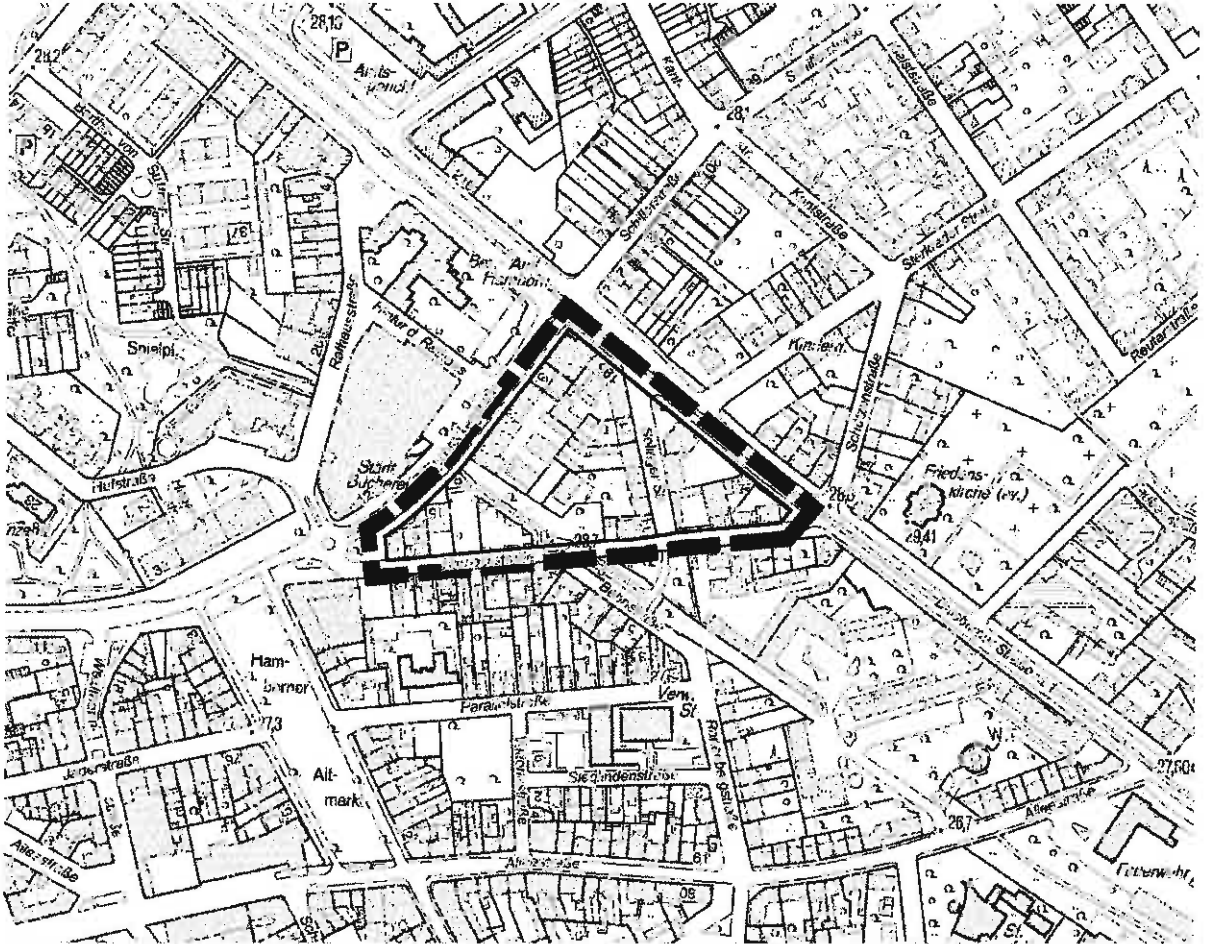


# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“  
für einen Bereich zwischen Duisburger Straße, Harnack- und Schreckerstraße**



**Stand: Satzungsbeschluss**

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
<b>2</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebietes.....	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	4
<b>3</b>	<b>Vorgaben und Bindungen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Gebietsentwicklungsplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Denkmalschutz.....	6
3.4	Gender Mainstreaming.....	6
3.5	Fachplanungen.....	7
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>8</b>
4.1	Geltungsbereich.....	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.3	Hinweise.....	9
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
5.1	Lärmimmissionen.....	10
5.2	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.....	10
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	10
<b>6</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses</b> .....	<b>11</b>
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	11
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.....	11
10.3	Darstellung des Abwägungsprozesses.....	13
<b>11</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>13</b>

## **1 Anlass der Planung**

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

In der Vergangenheit lag ein Antrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte innerhalb des Plangebietes vor. Entsprechend des geltenden Planungsrechtes wäre das beantragte Vorhaben zu genehmigen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde zu einer erhöhten Beeinträchtigung und zu erwartenden Konflikten mit der Wohnnutzung führen. Zudem ist durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung von im Plangebiet gewünschten Nutzungen und somit eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort zu befürchten.

Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ sind der Schutz der im Gebiet vorhandenen und gewünschten Wohnnutzung vor einer steigenden Belastung durch Vergnügungsstätten im Plangebiet und die Vermeidung einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes durch Vergnügungsstätten. Diese sollen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Zur Zielerreichung sollen durch den Bebauungsplan Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes gesteuert werden.

Diese Ziele werden durch ein gesamtstädtisches 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**

#### **Derzeitiges Planungsrecht**

Für den betreffenden Bereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher derzeit gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen mit Einzelhandels-, Dienstleistungsnutzungen und Wohnen ist das Plangebiet überwiegend gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet (lt. § 6 BauNVO) einzustufen. Eine derartige Beurteilung führt dazu, dass Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Teilbereichen allgemein zulässig und in durch eine Wohnungsnutzung geprägten Teilbereichen ausnahmsweise zulässig wären.

Das gesamtstädtische Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten sieht einen kompletten Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Um eine Steuerung von Vergnügungsstätten entsprechend zu ermöglichen und planungsrechtlich umzusetzen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ erforderlich.

#### **Art des Verfahrens**

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt.

Auf Basis des § 9 Abs. 2b BauGB kann für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit dem Ziel, 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. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ 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.

### **1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan setzt lediglich den Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB fest. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamborn, im Zentrum des Ortsteils Alt-Hamborn und wird durch die Duisburger-, die Harnack- und die Schreckerstraße begrenzt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Solinger Straße und der auf der ehem. Werksbahntrasse ausgebaute Grünzug teilen es in drei Bereiche.

### **2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung**

#### **2.2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet in Alt-Hamborn befindet sich rund zehn Kilometer nördlich der Innenstadt Duisburgs. Alt-Hamborn wird gegliedert durch die Bundesautobahnen A 42 und A 59. Daneben wird Alt-Hamborn geprägt durch seinen zentral gelegenen Altmarkt, das Johanniter Hospital, den Stadtwald und den Botanischen Garten im Westen. Südlich lagert der Landschaftspark Duisburg-Nord im Stadtbezirk Meiderich an, umringt ist Alt-Hamborn von den Stadtteilen Marxloh, Obermarxloh, Neumühl sowie Meiderich und Bruckhausen.

### **2.2.2 Städtebauliche Struktur**

Es handelt sich hier um ein Mischgebiet mit Einzelhandels- und Wohnnutzungen in der 4- bis 6-geschossigen, überwiegend geschlossenen Bebauung entlang der Schreckerstraße. 3-4-geschossige Wohnhäuser mit einem Gewerbebetrieb befinden sich an der Solinger Straße und Gewerbe- / Einzelhandels- / Dienstleistungsnutzungen zwischen Duisburger-, Harnack- und Solinger Straße.

### **2.2.3 Verkehr**

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Duisburger Straße, die im weiteren Verlauf auch eine Anbindung an die A 59 und A 42 darstellt, und über die Schreckerstraße, die zum Hamborner Altmarkt und weiter ins Quartier führt. Parkmöglichkeiten bestehen straßenbegleitend.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Straßenbahnlinie 903 und über 7 Buslinien 905, 908, 910, 910E, 917, 935 und NE3 an das Netz angebunden.

### **2.2.4 Grün- und Freiraumsituation**

Durch die hohe bauliche Dichte und die zum größten Teil abgeschlossene Entwicklung des Gebietes ergeben sich nur wenige Grün- und Freiflächen. In Teilbereichen ist ein straßenbegleitender, älterer Baumbestand vorhanden. Durch das Plangebiet verläuft ein ausgebauter Grünzug auf einer ehem. Werksbahntrasse, der zu einer Auflockerung des Siedlungsbereiches führt.

### **2.2.5 Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Flächen mit dem Verdacht auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen. Es handelt sich überwiegend um ehemalige Reparaturbetriebe/ Tankstellen. 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.

Ferner sind in Duisburg stadtweite Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten bis in 30 cm Tiefe durchgeführt worden. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen muss in weiten Bereichen 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 Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ liegt in einem Bereich mit Prüfwertüberschreitungen; er liegt aber nicht in einem Gebiet, in dem Handlungsbedarf besteht.

### **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 sind die Grundstücke entlang der Schreckerstraße baublocktief als Kerngebiet (MK), südwestlich der Duisburger Straße bis zur Bahnstraße als Mischgebiet (MI) und nördlich der Harnackstraße als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Im Bereich Duisburger-, Harnack- und Solinger Straße ist die geplante Trassenführung der Stadtbahn eingetragen.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

#### **3.3 Denkmalschutz**

Innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler bzw. denkmalwerte Gebäude.

#### **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 eine 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 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.

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

### **3.5 Fachplanungen**

#### **3.5.1 Einzelhandel- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist am 06.12.2010 vom Rat der Stadt beschlossen worden (DS-Nr. 10-1347). 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. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ liegt zum Teil innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh an. Derzeit besteht keine Erforderlichkeit zur Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“.

#### **3.5.2 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 eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten. Der Rat der Stadt hat 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 Alt-Hamborn sieht das Konzept einen Ausschluss von Vergnügungsstätten für den Bereich des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Rathausstraße und der Schreckerstraße, im östlichen Bereich der Jägerstraße und für den Hamborner Altmarkt als die Hauptauflagen und wesentlichen Versorgungsschwerpunkte des Ortsteils vor.

Für den Bereich zwischen Duisburger Straße, Harnack- und Schreckerstraße ist ebenfalls ein Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen. Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

Im westlichen Bereich der Jägerstraße und entlang der Kolpingstraße bis zur Alleestraße sind Kerngebietsstrukturen vorhanden, die Auflagen sind bereits deutlich durchbrochen, so dass in diesem Bereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten möglich sein könnte, welche im Einzelfall zu prüfen ist. In diesem Bereich von Alt-Hamborn gibt es bereits einige Vergnügungsstätten. Weitere Vergnügungsstätten befinden sich im südlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereich.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche, die straßenbegleitend eingegrenzt werden durch die Duisburger-, die Harnack- und die Schreckerstraße. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Solinger Straße und der auf der ehem. Werksbahntrasse ausgebaute Grünzug teilen es in drei Bereiche.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 2b BauGB:**

**Die nach § 34 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.**

In der Vergangenheit ist im Plangebiet eine Ansiedlung einer Vergnügungsstätte beantragt worden. 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 der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort zu befürchten und Konflikte mit der Wohnnutzung zu erwarten.

Zum Schutz der Wohnnutzung und zum Schutz der sich aus der o.g. vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh gesteuert werden.

Eine 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, soll verhindert werden. Daher sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.



Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Darüber hinaus ist das Plangebiet gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

#### 4.3 Hinweise

##### **Hinweise zum Verfahren**

Dieser Bebauungsplan mit textlicher Festsetzung nach § 9 Abs. 2b BauGB 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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Flächen mit dem Verdacht auf Altlasten bzw. 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 artenschutzrechtlichen 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.

##### **Hinweis zur Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung. 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.

### **5.1 Lärmimmissionen**

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

### **5.2 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Flächen mit dem Verdacht auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen. Es handelt sich überwiegend um ehemalige Reparaturbetriebe/ Tankstellen. 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.

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.

### **5.3 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 Flächenbilanz**

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 7 ha.

## **8 Kosten**

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

## **9 Gutachten**

Bislang wurden keine Gutachten in Auftrag gegeben.

## **10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses**

### **10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Am 15.01.2014 wurde der mit der DS-Nr. 13-1621 vom 18.12.2013 gefasste Dringlichkeitsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ bekannt gemacht. Der Rat der Stadt hat gem. § 60 Abs. 1 GO NW mit der DS-Nr. 13-1621 in seiner Sitzung am 17.02.2014 diesen Dringlichkeitsbeschluss zur der Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt.

Mit der gleichen Vorlage wurde 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 NRW) abzusehen.

Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

Ein Antrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte lag vor. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ am 19.02.2014 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Jahres zurückgestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.04.2014 bis 02.06.2014. In diesem Zusammenhang hat das Amtes für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, eine Stellungnahme zu schädlichen Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen vorgebracht.

Die Untere Landschaftsbehörde, die Unteren Denkmalbehörde/ Stadtarchäologie und die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist unter Punkt 10.2 zu entnehmen.

Am 24.11.2014 wurde die Veränderungssperre Nr. 107 -Alt-Hamborn- vom Rat der Stadt beschlossen und im Amtsblatt vom 30. Januar 2015 öffentlich bekannt gemacht.

Der Antrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte wurde aufgrund der Veränderungssperre Nr. 107 -Alt-Hamborn- abgelehnt.

Der Rat der Stadt hat mit der DS-Nr. 15-0220 am 27.04.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.05.2015 bekannt gemacht und in der Zeit vom 26.05.2015 bis 03.07.2015 einschließlich durchgeführt.

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist unter Punkt 10.2 zu entnehmen.

### **10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen**

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04. bis 02.06.2014 sind folgende Stellungnahmen vorgebracht worden:

- Das Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, gibt den Hinweis auf den Verdacht auf mehrere Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem den Hinweis auf die Prüfung eines Untersuchungs- oder Regelungsbedarfs der Altlastensituation unter der Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei entsprechenden Flächen im Falle einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahmen im Plangebiet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Inhalte der Stellungnahme wurden in Punkt 2.2.5 und 5.2 der Begründung hinzugefügt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

- Das Amt für Umwelt und Grün, Untere Landschaftsbehörde & Generelle Grünplanung / Grünflächenmanagement & Landschafts- und Waldentwicklung, hat die eingereichten Unterlagen aus Sicht des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Biotopverbundplanung Duisburg sowie der generellen Freiraumplanung geprüft. Eine Betroffenheit der vorgegangenen Belange ist nicht erkennbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant und soll zur Kenntnis genommen werden.

- Das Amt für Baurecht und Bauberatung, Untere Denkmalschutzbehörde/ Stadtarchäologie, sieht durch diese Bauleitplanung keine baudenkmalrechtlichen und bodendenkmalrechtlichen Belange berührt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant und soll zur Kenntnis genommen werden.

- Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg hat gegen die Planung keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant und soll zur Kenntnis genommen werden.

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) wird für dieses Verfahren von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger erhielten im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2015 bis 03.07.2015 einschließlich die Gelegenheit zur Stellungnahme.

- Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg hat gegen die Planung keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant und soll zur Kenntnis genommen werden.

### 10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Städtebauliches Ziel ist es, die im Gebiet vorhandene und gewünschte Wohnnutzung vor einer steigenden Belastung durch Vergnügungsstätten im Plangebiet zu schützen und die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes durch Vergnügungsstätten zu vermeiden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde zu einer erhöhten Beeinträchtigung und zu erwartenden Konflikten mit der Wohnnutzung führen. Zudem ist durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung von im Plangebiet gewünschten Nutzungen und somit eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/Marxloh als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort zu befürchten. Städtebauliche Gründe sprechen daher dagegen, dass Vergnügungsstätten im betrachteten Bereich prägend für die Struktur werden.

Zur Zielerreichung sollen durch den Bauungsplan Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Ein kompletter Ausschluss dieser Nutzungen für das Plangebiet ist vertretbar, da innerhalb des Kerns von Alt-Hamborn grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben ist. Darüber hinaus sind weitere Ansiedlungsmöglichkeiten im Bezirk gegeben. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes, welches am 11.07.2011 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsart 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 Ausschluss 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 Ausschluss von Vergnügungsstätten eine langfristige Stärkung der gewünschten Wohnnutzungen erfolgen.

Im Plangebiet liegen Altlastenverdachtsflächen, auf die im Bauungsplan allgemein hingewiesen wird. Im Zuge von Nutzungsänderungen ist von einer an der künftigen Nutzung orientierten Sanierung auszugehen.

Der Bauungsplan 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 abgeschlossen. In diesem Verfahren ergibt sich kein weiterer Untersuchungs- und Regelungsbedarf der Umweltbelange, da mit diesem Plan eben diese nicht berührt werden.

## 11 Anlagen

Entwurf des Bauungsplanes Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“  
Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bauungsplan Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“



Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 21.09.2015 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

  
Grube



