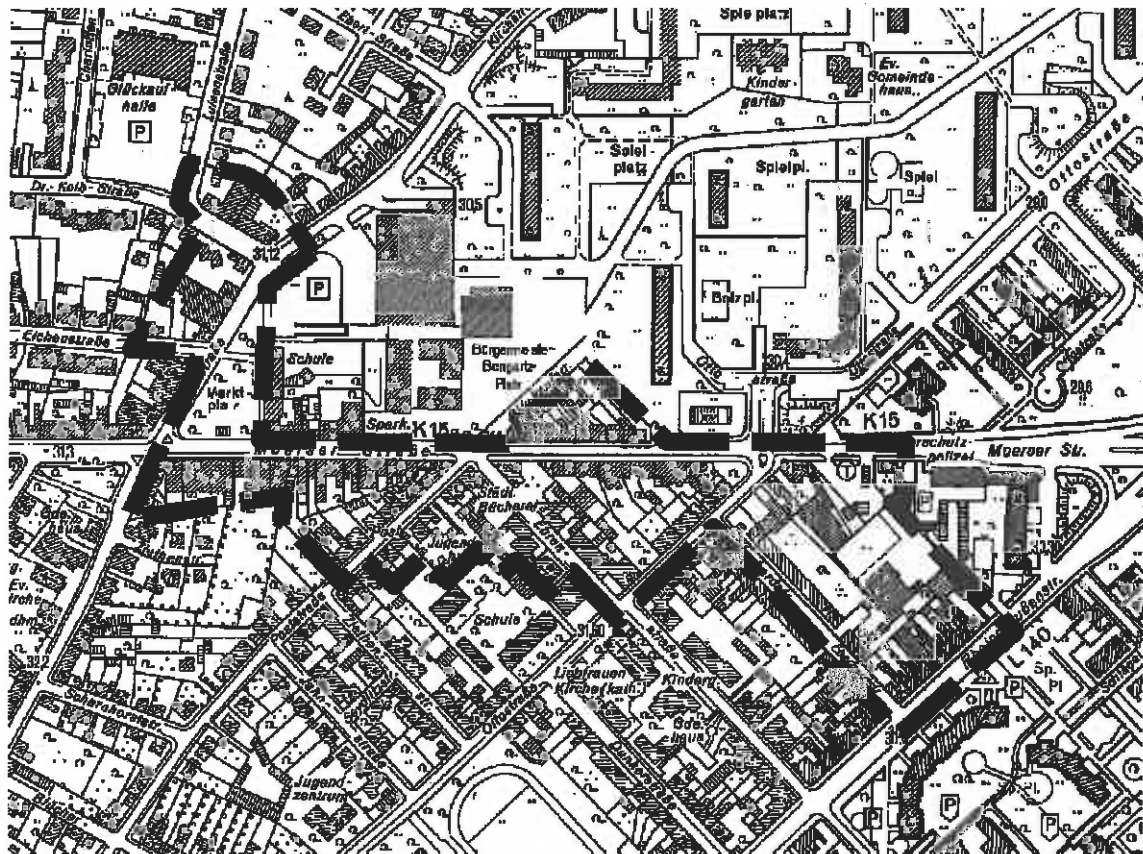


# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 1137 II -Hochheide- "Moerser Straße"

beidseits der Kirchstraße und der Moerser Straße zwischen Franzstraße, Kreuzstraße, Kirche, Ziethenstraße, Ottostraße, Eberhardstraße, Rheinpreußenstraße, Moerser Straße, Glückaufstraße, Marktplatz und Dr.-Kolb-Straße



Stand: Satzungsbeschluss 01.08.2012

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis .....	2
<b>1</b> Anlass der Planung.....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	4
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
<b>2</b> Situationsbeschreibung.....	<b>5</b>
2.1 Lage des Plangebietes .....	5
2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	5
<b>3</b> Vorgaben und Bindungen .....	<b>6</b>
3.1 Gebietsentwicklungsplan .....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Gender Mainstreaming .....	6
3.4 Einzelhandelskonzept.....	6
3.5 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	7
<b>4</b> Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	<b>8</b>
4.1 Geltungsbereich .....	8
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
<b>5</b> Umweltbelange .....	<b>12</b>
<b>6</b> Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses .....	<b>13</b>
6.1 Darstellung des Verfahrensablaufes .....	13
6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen .....	14
6.3 Darstellung des Abwägungsprozesses .....	14

## **1 Anlass der Planung**

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

Die Moerser Straße bildet gemeinsam mit dem Bürgermeister-Bongartz-Platz den Versorgungsschwerpunkt des Ortsteils Hochheide. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg wurde dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Die Struktur des Einzelhandels in Hochheide hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Vielfalt des Angebotes, das ein städtisches und lebendiges Ambiente ausmacht, ist zurückgegangen. Fachhändler und gastronomische Einrichtungen wurden vielfach durch Internetcafés und Spielhallen ersetzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Spielhallen, Internetcafés und Wettbüros sowie Leerstände. Der Baugenehmigungsbehörde liegen weitere Anträge für diese Nutzungen vor.

Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Es besteht die Gefahr, dass der verbliebene Fachhandel weiter unter Druck gerät und die Funktionsfähigkeit des Zentrums Hochheide gefährdet wird, da vielfältiger Einzelhandel sowie Treff- und Anlaufpunkte verloren gehen. Eine Abwärtsspirale, der sogenannte Trading-Down-Effekt, ist in Gang gesetzt.

Um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hochheide zu sichern, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäften im Plangebiet gesteuert werden. Der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 21.07.2009 einen Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1137 -Hochheide- Moerser Straße gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde dem Rat der Stadt am 28.09.2009 zur Genehmigung vorgelegt. Zu dieser Zeit lag der Baugenehmigungsbehörde ein Antrag zur Nutzungsänderung von nichtgewerblichen Spielräumen (Billard) in eine gewerbliche Spielhalle mit acht Geldspielautomaten für das Grundstück Moerser Straße 214 vor und war planungsrechtlich genehmigungsfähig. Ein weiterer Antrag auf Nutzungsänderung eines Internet-Cafés in eine Pferdewettensportsbar auf der Moerser Straße 67 wurde am 24.11.2009 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Am 05.07.2010 wurde die Veränderungssperre Nr. 89 Duisburg - Hochheide für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1137 -Hochheide- Moerser Straße vom Rat der Stadt beschlossen. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 89 Duisburg – Hochheide wurde am 17.10.2011 beschlossen und am 15.11.2011 im Amtsblatt der Stadt Duisburg bekannt gemacht.

### **Reduzierung des Geltungsbereiches und Teilung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1137 -Hochheide- „Moerser Straße“**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1137 -Hochheide- Moerser Straße liegen neben Bereichen, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten sind, die qualifizierten Bebauungspläne Nr. 10 (Bereich Kirchstraße/ Moerser Straße) und Nr. 22 (Bereich Rheinpreußenstraße/ Moerser Straße) sowie ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 23 (Bereich Moerser Straße/ Bürgermeister-Bongartz-Platz). Mit Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Dezember 2010 wurde der zentrale Versorgungsbereich Hochheide festgelegt. Dieser überschneidet sich mit einem großen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1137 -Hochheide- „Moerser Straße“. Diese unterschiedlichen planungsrechtlichen Ausgangsbedingungen lassen bei Beibehaltung der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses unterschiedliche Verfahrensarten zu, so dass sich zu deren Umsetzung eine Teilung des Verfahrens als sinnvoll erwiesen hat.

Mit der Drucksache Nr. 12-0151 wurde das Planverfahren in die Bebauungsplanverfahren 1137 I bis V und in das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 geteilt. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich um Bereiche reduziert, in denen Vergnügungsstätten nach heutigem Planungsrecht nicht zulässig wären und daher kein Regelungsbedarf besteht.

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird durch den Bebauungsplan Nr. 1137 III und der Teilbereich des B-Plans Nr. 23 wird durch den Bebauungsplan Nr. 1137 I (qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB) überplant. Diese Bebauungspläne werden im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 10 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert und ergänzt.

Die nach § 34 zu bewertenden Bereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches werden mit einfachen Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB überplant (Moerser Straße westlich der Kreuzstraße Nr. 1137 V und Rheinpreußenstraße/ Ehrenstraße Nr. 1137 IV).

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 1137 II Hochheide „Moerser Straße“ liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hochheide und ist nach § 34 BauGB zu bewerten. Zur Erhaltung und Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches erfolgt die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäften auf Basis des § 9 Abs. 2a BauGB.

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

### **Derzeitiges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan; planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB. Das Gebiet ist überwiegend als Mischgebiet zu beurteilen. Zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hochheide als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1137 II -Hochheide- "Moerser Straße" erforderlich.

### **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 1137 II -Hochheide- "Moerser Straße" wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 9 Abs. 2a und 13 BauGB durchgeführt. Auf Basis des § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäften im zentralen Versorgungsbereich Hochheide. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1137 II -Hochheide- "Moerser Straße" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Das bedeutet unter anderem, dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen werden kann und in diesem Verfahren auch abgesehen wird. Bei der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

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

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, der in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäften im Plangebiet enthält.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet im Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl. Es liegt im Zentrum des Ortsteils Hochheide entlang der Moerser Straße zwischen der Kirchstraße und der Rheinpreußenstraße. Das Plangebiet umfasst im Westen den Marktplatz und liegt überwiegend südlich der Moerser Straße. Im Osten grenzt die Rheinpreußenstraße an.

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

#### **Städtebauliche Struktur**

Das Gebiet ist vollständig bebaut und weist eine überwiegend geschlossene drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung auf. Zum Teil sind gründerzeitliche Strukturen vorhanden. Der überwiegend in den Erdgeschossen anzutreffende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebesatz liegt schwerpunktmäßig entlang der Moerser Straße und an den Rändern des Bürgermeister-Bongartz-Platzes. In den Obergeschossen sind überwiegend Wohnnutzungen anzutreffen. In den übrigen Straßen sind weitere zentrenergänzende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie soziale Einrichtungen anzutreffen. Darüber hinaus finden sich in diesen Bereichen zentrenorientierte, zumeist verdichtete Wohnnutzungen.

#### **Verkehr**

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Moerser Straße, Kirchstraße und die Rheinpreußenstraße erschlossen. Die wichtigste Parkplatzanlage innerhalb des Planbereiches ist der Marktplatz - darüber hinaus gibt es entlang der Moerser Straße straßenbegleitende Parkplätze. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die zentralen Bushaltestellen „Hochheide Markt“ und „Ottostraße“, die von drei Buslinien angefahren werden.

#### **Grün- und Freiraumsituation**

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

### **3 Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Gebietsentwicklungsplan**

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

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Mischgebiet (MI) dar. Ein Grundstück an der Poststraße ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1137 II -Hochheide- "Moerser Straße" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

#### **3.3 Gender Mainstreaming**

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

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

Unter Gender-Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit der Zentren ein wichtiges Ziel. Die räumlichen Bedürfnisse von Frauen sind u.a. aufgrund der Koordinierung von Erwerbs- und Versorgungsarbeit z.B. hinsichtlich 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.

#### **3.4 Einzelhandelskonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, welches am 06.12.2010 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, bildet 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 Hochheide 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. Das Zentrum Hochheide gliedert sich städtebaulich in mehrere Teile. Der mittlere Abschnitt der Moerser Straße sowie der Bürgermeister-Bongartz-Platz und die darum gruppierten großmaßstäblichen Wohn- und Geschäftsgebäude bilden die Hauptlage des Einzelhandels. In östlicher und westlicher Richtung befinden sich kleinere funktionale Ergänzungsbereiche mit Parkplätzen und einer Schule. In der städtebaulich-funktionalen Betrachtung werden insbesondere der Wochenmarkt, die fußläufigen Bereiche um den Marktplatz und die Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen und öffentlichen Einrichtungen positiv bewertet. Als Schwächen werden die geringe Aufenthaltsqualität auf dem Bürgermeister-Bongartz-Platz und die Trading-Down-Effekte an Teilen der Moerser Straße genannt.

Der zentrale Versorgungsbereich Hochheide umfasst alle Grundstücke entlang der Moerser Straße zwischen der Kreuzung mit der Kirchstraße und der Ottostraße sowie am Bürgermeister-Bongartz-Platz und entlang der Kirchstraße zwischen Moerser Straße und Friedrich-Ebert-Straße. Auf den genannten Abschnitten befindet sich der Großteil der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des Nebenzentrums Hochheide. Die Grenze der Parzellen bildet die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs. Im Süden wird dieser Bereich durch mehrere zentrenergänzende Funktionen erweitert. Im Osten des zentralen Versorgungsbereichs verläuft die Grenze entlang der Moerser Straße, der Rheinpreußenstraße und der Eberhardstraße. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich vereinzelte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Die nordwestliche Abgrenzung stellt das Gelände der Glückaufhalle dar, welche eine wichtige zentrenergänzende Funktion übernimmt.

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und den hier vorgenommenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution soll dieses Ziel unterstützt werden.

### **3.5 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten**

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg und der zu verzeichnenden Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen, erhält die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten wieder eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten. Der Rat der Stadt Duisburg hat daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen (DS-Nr. 10-0759).

Das Konzept wurde am 11.07.2011 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2). Es fließt nun hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

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

Ziel des Konzeptes für die Kerne ist es, die Funktionsfähigkeit zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und kulturellen Angeboten zu sichern. Innerhalb des Konzeptes wird zwi-

schen den Hauptauflagen und den Nebenlagen differenziert. In den Hauptauflagen, in denen der Einzelhandelsbesatz noch weitgehend ununterbrochen vorhanden ist, sollen Vergnügungsstätten zur Sicherung der Versorgungsfunktion gänzlich ausgeschlossen werden.

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

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1137 II -Hochheide- "Moerser Straße" entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Für den zentralen Versorgungsbereich Hochheide ist eine differenzierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgesehen, so dass eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich ist.

Während im überwiegenden Teil des zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere in den Hauptauflagen des Einzelhandels, Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen, sollen auf der Moerser Straße zwischen den Einmündungen der Poststraße und Glückaufstraße sowie der Ottostraße, einer Nebenlage des Einzelhandels, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt beidseits der Kirchstraße und der Moerser Straße zwischen Franzstraße, Kreuzstraße, Kirche, Ziethenstraße, Ottostraße, Eberhardstraße, Rheinpreußenstraße, Moerser Straße, Glückaufstraße, Marktplatz und Dr.-Kolb-Straße. Der Geltungsbereich wurde im laufenden Verfahren an die im Dezember 2010 vom Rat der Stadt beschlossenen Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches Hochheide angepasst. Der Geltungsbereich umfasst damit die wesentlichen Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches von Hochheide, in denen aufgrund von Trading-Down-Effekten eine Steuerung der Nutzungsarten erforderlich ist. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1137 II -Hochheide- "Moerser Straße" wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1137 II -Hochheide- "Moerser Straße" wird in die Teilbereiche A, B und C gegliedert. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB werden folgende textliche Festsetzung getroffen:

#### **Bereich A:**

Zusammen mit der Geschäftszeile am Bürgermeister-Bongartz-Platz auf der Glückaufstraße stellt der Abschnitt der Moerser Straße im Bereich A, die bedeutende Hauptlage des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar. Hier befinden sich die zentralen Einzelhandelsangebote in einer weitestgehend durchgängigen Auflage. Diese Auflagen sind für die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide von überaus wichtiger Bedeutung. Der Schutz und die Weiterentwicklung dieser wichtigsten Hauptauflage ist von entscheidender Bedeutung, um die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide aufrecht zu halten. Die Funktionsfähigkeit ist nur zu erhalten, wenn dort einem weiteren Trading-Down-Prozess entgegengewirkt wird.

#### **1.) In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. bedingen sie in den



Einzelhandelslagen eine Unterbrechung des Kundenstroms. Durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft verursachen sie eine Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges und verdrängen den traditionellen Einzelhandel und gewünschte Dienstleistungsnutzungen. Hierdurch können die bereits eingesetzten Trading-Down-Prozesse weiter verstärkt werden und damit die Funktionsfähigkeit des Gebiets gefährden, welches das „Herzstück“ des Nebenzentrums Hochheide darstellt. Der Schutz und die Weiterentwicklung dieser wichtigsten Hauptauflage ist von entscheidender Bedeutung, um die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide aufrecht zu halten. Die Funktionsfähigkeit ist nur zu erhalten, wenn dort einem weiteren Trading-Down-Prozess entgegengewirkt wird. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Vergnügungsstätten in den Hauptauflagen nicht zulässig.

- 2.) In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.**

Besonders in Verbindung mit Vergnügungsstätten und/ oder Bordellen haben Erotikfachgeschäfte schädliche Auswirkungen auf ihre Umgebung und führen zu einem Absinken der Gebietsqualität und Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Erotikfachgeschäfte in den Hauptauflagen nicht zulässig.

- 3.) In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, nicht zulässig.**

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen verursachen zudem Konflikte mit der in Nebenzentren dieser Größenordnung ab dem 1. Obergeschoss vorhandenen und städtebaulich erforderlichen zentrenorientierten Wohnnutzung. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, in den Hauptauflagen nicht zulässig.

#### **Bereich B:**

Der Bereich B stellt die Nebenlage des zentralen Versorgungsbereiches Hochheide dar. Hier wird die Einzelhandelsauflage bereits an einigen Stellen durch Dienstleistungsangebote und Leerstände unterbrochen. Daher ist in dieser Nebenlage die Schutzbedürftigkeit gegenüber der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäften, zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide, geringer einzuschätzen als in der Hauptauflage des Nebenzentrums. Gleichwohl ist der Schutz und die Weiterentwicklung der hier vorhandenen Nutzungsstrukturen von Einzelhandel und Dienstleistungen als Ergänzungsangebote zu den Hauptauflagen sowie die Verhinderung weiterer Trading-Down-Prozesse für die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheides erforderlich.

- 1.) In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.**

Vergnügungsstätten haben, wie unter „Bereich A“ dargestellt, häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse im Ge-

biet weiter verstärkt werden und die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide gefährden. In der Nebenlage des Nebenzentrums Hochheide können Vergnügungsstätten aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie in Anzahl und Ausprägung eine untergeordnete Rolle einnehmen und die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches nicht beeinträchtigen. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sind Vergnügungsstätten in der Nebenlage ausnahmsweise zulässig.

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

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

- 2.) **In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben ausnahmsweise zulässig.**

Erotikfachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnlich negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes wie Vergnügungsstätten. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten können sie den Trading-Down-Prozess verstärken. In der Nebenlage des Nebenzentrums Hochheide können Erotikfachgeschäfte ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht durch ihre Anzahl und Dichte, auch in Verbindung mit Vergnügungsstätten, die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches beeinträchtigen.

- 3.) **In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, nicht zulässig.**

Bordelle und bordellartige Betriebe haben auf Grund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnlich negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Sie verursachen zudem Konflikte mit der in Nebenzentren dieser Größenordnung vorhandenen und für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches erforderlichen zentrenorientierten Wohnnutzungen. Hierdurch verstärken sie den Trading-Down-Prozess. Da sie zudem nur einem eingeschränkten Nutzerkreis dienen, sind zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen in den Nebenlagen Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

#### **Bereich C:**

Die C-Bereiche stellen die funktionalen Ergänzungsbereiche des zentralen Versorgungsbereich Hochheides dar. Innerhalb dieser Bereiche finden sich ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen in enger Anbindung an die Haupt-

und Nebenlagen des Nebenzentrums Hochheide. Ferner stellen diese Bereiche die Potentialbereiche für zukünftige ergänzende und die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide sichernde Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen dar. Darüber hinaus finden sich hier, in enger Anbindung an die Haupt- und Nebenlagen, die für die Funktionsfähigkeit eines Nebenzentrums dieser Größenordnung städtebaulich erforderlichen zentrenorientierten Wohnnutzungen.

**1.) In dem mit dem Buchstaben C bezeichneten Teil des Geltungsbereiches, sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. bedingen sie in den Einzelhandelslagen eine Unterbrechung des Kundenstroms. Durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft verursachen sie eine Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges und verdrängen den traditionellen Einzelhandel und gewünschte Dienstleistungsnutzungen. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie von Besuchern verursachte Geräusche kommt es zu Störungen von sensiblen Nutzungen in ihrem Umfeld, insbesondere der in Nebenzentren dieser Größenordnung vorhandenen und für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches erforderlichen zentrenorientierten Wohnnutzungen. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der funktionalen Ergänzungsbereiche des Nebenzentrums Hochheide, als ergänzende einzelhandels-, dienstleistungs- und zentrenorientierte Wohnstandorte sowie Potentialstandorte für zukünftige ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedlungen, sind Vergnügungsstätten in diesen Bereichen nicht zulässig.

**2.) In dem mit dem Buchstaben C bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig.**

Besonders in Verbindung mit Vergnügungsstätten und/ oder Bordellen haben Erotikfachgeschäfte schädliche Auswirkungen auf ihre Umgebung und führen zu einem Absinken der Gebietsqualität und Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der funktionalen Ergänzungsbereiche des Nebenzentrums Hochheide, als ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte sowie Potentialstandorte für zukünftige ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedlungen, sind Erotikfachgeschäfte in diesen Bereichen nicht zulässig.

**3.) In dem mit dem Buchstaben C bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben nicht zulässig.**

Bordelle und bordellartige Betriebe haben auf Grund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnlich negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Durch Lärmbelastungen (u.a. An- und Abfahrverkehr der Besucher) - auch in den Abend- und Nachtstunden - verursachen sie Konflikte mit den in Nebenzentren dieser Größenordnung vorhandenen und für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches erforderlichen zentrenorientierten Wohnnutzungen. Hierdurch können sie in den funktionalen Ergänzungsbereichen einen Trading-Down-Prozess einleiten. Da Bordelle und bordellartige Betriebe nur einem eingeschränkten Nutzerkreis dienen, sind diese zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, in den funktionalen Ergänzungsbereichen des Nebenzentrums Hochheide nicht zulässig.

## 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, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften. 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, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen.

### Altlasten und -verdachtsflächen sowie Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen

In weiten Bereichen des Stadtgebietes ist mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1137 II -Hochheide- „Moerser Straße“ liegt nicht in einem Bereich, in dem Anhaltspunkte für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen durch immissionsbedingte Staub- und Schadstoffeinträge vorliegen. Der Geltungsbereich liegt auch nicht in einem Bereich, für das ein abgestuftes, gebietsbezogenes Maßnahmenkonzept entwickelt wird.

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass altlastenspezifische Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die analysierten Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem auf Grund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen.

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

Verdachtsflächen-Nr.	Verdachtsflächentyp	Branche	Bearbeitungsstand
0656	Altablagerung (Verfüllung)	Altablagerung mit unbekanntem Material	02 Historische Recherche wurde durchgeführt
1603	frühere Verdachtsfläche (kartiert)	Tankstellen	06 Sanierung durch Sicherung ist (ganz oder teilweise) erfolgt
1757	frühere Verdachtsfläche (kartiert)	Tankstellen	06 Sanierung durch Sicherung ist (ganz oder teilweise) erfolgt
1901	Altstandort (mit neuem Betrieb)	Chemische Reinigungen	02 Historische Recherche wurde durchgeführt
		Eisenwarenhandel	
1950	Altstandort (noch in	Autoreparaturwerkstätten	04 Gefährdungsabschät-

Verdachtsflächen-Nr.	Verdachtsflächentyp	Branche	Bearbeitungsstand
	Betrieb)		zung ist (ganz oder teilweise) erfolgt
2063	Altstandort (Altlast)	Tankstellen	06 Sanierung durch Sicherung ist (ganz oder teilweise) erfolgt
		Autoreparaturwerkstätten	
2122	Altstandort (noch in Betrieb)	Chemische Reinigungen	02 Historische Recherche wurde durchgeführt
2869	Altstandort (Altlast)	Kohlenhandlungen	02 Historische Recherche wurde durchgeführt
		Lebensmittelgroßhandel (-)	
3140	Altstandort (Altlast)	Baumaterialien-großhandel	02 Historische Recherche wurde durchgeführt
		Baustoffhandlungen	
3283	Altstandort (Altlast)	Chemische Reinigungen	02 Historische Recherche wurde durchgeführt
		Obst- und Gemüse-großhandel (-)	
		Spielautomatenbetriebe (-)	
		Lebensmittelhandel (-)	

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

Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden und je nach beabsichtigter Nutzung ggf. ein Sanierungskonzept vorzulegen und die Sanierung in Abstimmung mit den dafür zuständigen Behörden durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften 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 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses

### 6.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 21.07.2009 einen Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1137 - Hochheide- „Moerser Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dem Rat der Stadt am 28.09.2009 zur Genehmigung vorgelegt (DS-Nr. 09-1172).

Ein Antrag auf Nutzungsänderung eines Internet-Cafés in eine Pferdewettensportsbar wurde am 24.11.2009 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Am 05.07.2010 wurde die Verände-

rungssperre Nr. 89 Duisburg - Hochheide für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1137 -Hochheide- Moerser Straße vom Rat der Stadt beschlossen. Am 17.10.2011 wurde die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 89 Duisburg - Hochheide beschlossen, die am 15.11.2011 im Amtsblatt der Stadt Duisburg bekannt gemacht wurde.

Im Rahmen der Bearbeitung erfolgte eine Teilung in die Verfahren Nr. 1137 I, II, III, IV und V sowie die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 Homberg. Ein erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1137 II -Hochheide- "Moerser Straße" wurde erstellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – des hier vorliegenden Verfahren Nr. 1137 II -Hochheide- Moerser Straße – erfolgte in der Zeit vom 21.06.2011 bis einschließlich 22.07.2011.

Mit der Drucksache Nr. 12-0151 wurde am 21.05.2012 die Verkleinerung und Teilung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1137 -Hochheide- „Moerser Straße“ beschlossen.

Mit der DS 12-0163 hat der Rat ebenfalls am 21.05.2012 die öffentliche Auslegung des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1137 II -Hochheide- „Moerser Straße“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.06.2012 bekannt gemacht und in der Zeit vom 25.06.2012 bis 26.07.2012 einschließlich durchgeführt.

## **6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 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 öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit sich zu beteiligen.

### **Ämterbeteiligung / Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 Bau GB)**

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden durch die zuständigen Umweltbehörden Anmerkungen zur Altlastensituation gemacht und angeregt, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Anregung wurde gefolgt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Untere Denkmalbehörde eine Anregung zur Aufnahme eines Hinweises auf § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DschGNRW) gegeben. Der Anregung wurde gefolgt.

## **6.3 Darstellung des Abwägungsprozesses**

Städtebauliches Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hochheide zu sichern und zu stärken. Die oberhalb dargestellten städtebaulichen Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäfte im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden.

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

Für die genehmigten Vergnügungsstätten in den Bereichen A und C, in denen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen werden, besteht passiver Bestandsschutz. Darüber hinaus werden keine Regelungen getroffen.

Die genehmigten Vergnügungsstätten innerhalb des Bereiches B, in denen Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution ausgeschlossen werden und in Vergnügungsstätten sowie Erotikfachgeschäfte ausnahmsweise zulässig sind, besteht ebenfalls passiver Bestandsschutz. Erweiterungen oder Erneuerungen sind nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit genehmigungsfähig.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten gem. § 9 Abs. 2a 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. Die getroffenen Festsetzungen stellen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar, da über die Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen verbleibt. Das verbleibende Nutzungsspektrum soll zudem durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften langfristig gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches in Hochheide, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, so dass hier die funktionsstörenden Nutzungen gesteuert werden können. Der Bebauungsplan verändert die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht und enthält lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäften. Ein Gebietstyp der BauNVO wird nicht festgesetzt. Das Plangebiet ist in der baulichen Entwicklung weitestgehend abgeschlossen. In diesem Verfahren ergibt sich keinen weiterer Untersuchungs- und Regelungsbedarf der Umweltbelange, da mit diesem Plan ebendiese nicht berührt werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1137 II -Hochheide- „Moerser Straße“.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

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

Duisburg, den 02.10.2012

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

  
Grupe

