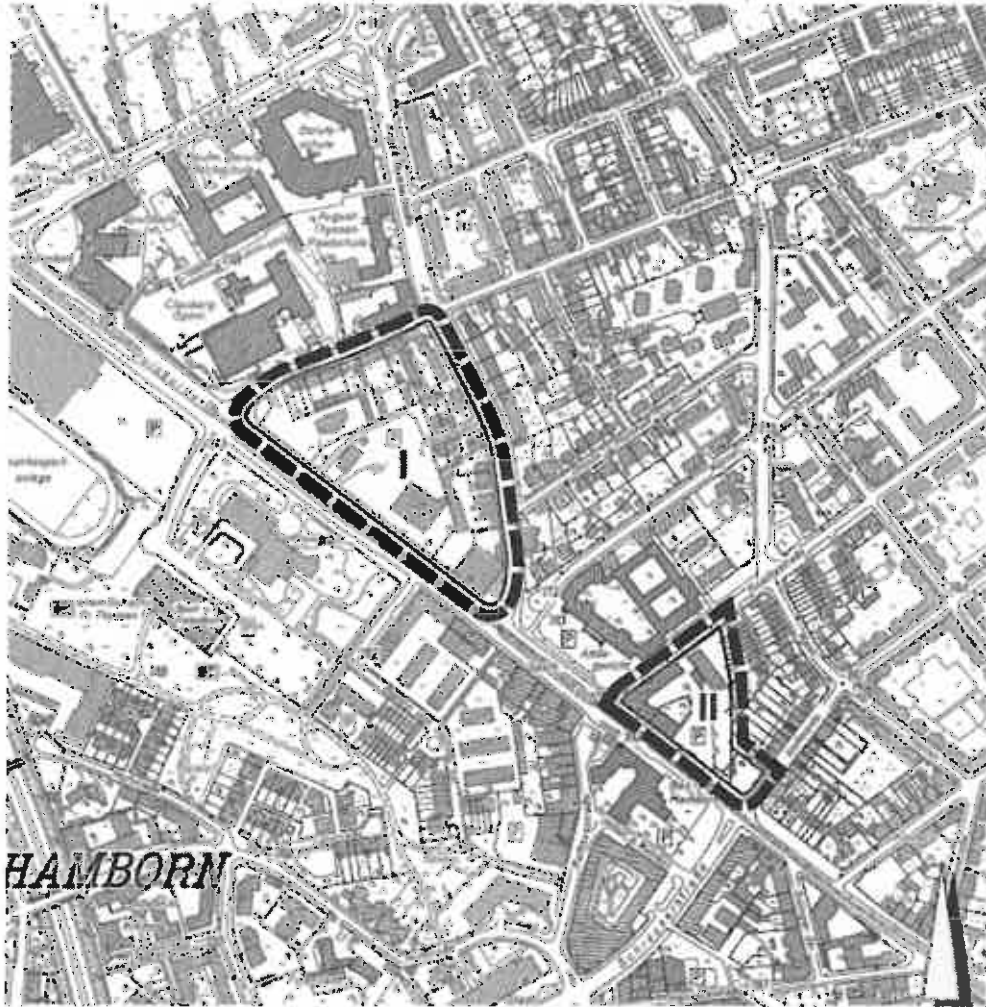


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1169 -Obermarxloh- "Duisburger Straße"

**für einen Bereich zwischen Duisburger Straße, Kampstraße und August-Thyssen-Straße
(Teilbereich I) und für einen Bereich zwischen Duisburger Straße, Goethestraße,
Kantstraße und Schillerstraße (Teilbereich II)**



Stand: Satzungsbeschluss

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand
17.10.2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
2	Situationsbeschreibung	4
2.1	Lage des Plangebietes.....	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	4
2.3	Denkmalschutz.....	5
3	Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Gender Mainstreaming.....	6
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
3.5	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
4.3	Hinweise	10
5	Umweltbelange.....	11
6	Bodenordnende Maßnahmen	12
7	Flächenbilanz	12
8	Kosten.....	12
9	Gutachten.....	12
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses.....	12
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	12
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	12
10.3	Darstellung des Abwägungsprozesses	14

1. Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1169 –Obermarxloh– „Duisburger Straße“ ist die Steuerung von kernschädigenden Nutzungen zum Schutz und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh.

Die Duisburger Straße stellt das Bindeglied zwischen den beiden Kernen Alt-Hamborn und Marxloh dar. Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es die beiden historisch gewachsenen Versorgungsbereiche gemeinsam zu einem zweiten Hauptzentrum für den Duisburger Norden zu entwickeln. Die Duisburger Straße stellt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches hierbei einen Ergänzungsbereich mit zentrenergänzenden Funktionen dar. Durch weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes soll die zentrale Funktion gestärkt werden. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen dem Schutz und der Weiterentwicklung des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh dienen.

Zur Zeit sind Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten im betrachteten Bereich prägend für die Struktur werden. Es besteht die Gefahr, dass der Bereich durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Bezug auf seine stadträumliche Prägung negativ beeinträchtigt wird, zudem ist durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung von im Plangebiet gewünschten Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels zu befürchten.

Durch diese Entwicklung kann ein Trading-Down-Prozess innerhalb des Gebietes ausgelöst werden und hierdurch die Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh gefährdet werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll dabei auf stadtstrukturell geeignete Bereiche gelenkt 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 das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Gebiet in Teilen gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und in anderen Teilen gem. § 34.1 BauGB als Gemengelage zu beurteilen.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1169 –Obermarxloh– "Duisburger 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 sowie Erotikfachgeschäften im zentralen Versorgungsbereich Hamborn/Marxloh. 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. 1169 –Obermarxloh– "Duisburger Straße" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, da im Bebauungsplan lediglich einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden sollen und der Zulässigkeitsmaßstab ansonsten über § 34 BauGB beurteilt wird.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

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

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

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

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1169 –Obermarxloh– „Duisburger Straße“ wird lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäften zum Schutz und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, gesteuert. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Obermarxloh, Stadtbezirk Hamborn innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh und setzt sich aus dem nördlichen Teilbereich I und dem südlich gelegenen Teilbereich II zusammen.

Der Teilbereich I wird durch die Duisburger Straße, die Kampstraße und die August-Thyssen-Straße begrenzt. Der Teilbereich II wird durch die Duisburger Straße, die Goethestraße, die Kantstraße und die Schillerstraße begrenzt.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Der nördliche Teilbereich I ist geprägt durch eine heterogene Nutzungsmischung bestehend aus einem 5-geschossigen Kaufhaus auf der südlichen Spitze sowie daran anschließenden eingeschossigen Gebäuden von Discountern und Fast-Food-Restaurants mit den dazugehörigen Stellplätzen entlang der Duisburger Straße.

Die übrigen Bereiche entlang der August-Thyssen-Straße und entlang der Kampstraße sind geprägt durch eine 2-4-geschossige Wohnbebauung.

Der südliche Teilbereich II ist geprägt durch eine 3-geschossige Blockrandbebauung im Kreuzungsbereich der Duisburger Straße und der Goethestraße. Hieran schließt sich in Richtung Süden ein Parkplatz an.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung im motorisierten Individualverkehr (MIV) geschieht über die Duisburger Straße, die im weiteren Verlauf auch den Anschluss an die A59 sicherstellt. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) liegen die Haltestelle Hamborn Rathaus (Teilbereich II) sowie die Haltestelle Berufsschulen (Teilbereich I) an den Geltungsbereich angrenzend. Im nördlichen Bereich ist zudem die Haltestelle Rhein-Ruhr-Halle gut erreichbar. Über diese Haltestellen ist ein guter Anschluss an die Straßenbahn 903 sowie weitere Buslinien gegeben.

Grün- und Freiraumsituation

Aufgrund der nahezu abgeschlossenen baulichen Entwicklung und der hohen baulichen Dichte sind im südlichen Teilbereich keine zusammenhängenden Grünflächen vorhanden. Im nördlichen Teilbereich sind entlang der August-Thyssen-Straße und der Kampstraße zum Teil Gärten vorhanden. Entlang der Duisburger Straße gibt es einen durchgehenden Platanenbestand.

2.3 Denkmalschutz

Im Teilbereich I liegt das Baudenkmal ehemaliges Warenhaus Tietz mit der laufenden Nr. ZA 18 und der Anschrift Duisburger Straße 226, beschrieben als 5-geschossiges Kaufhaus. Im Teilbereich II befindet sich das ehemalige Reichbankgebäude mit der laufenden Nr. 98 und der Anschrift Duisburger Straße 216, beschrieben als 3-geschossige Blockrandbebauung.

Bodendenkmal

Nördlich an den Planungsbereich I schließt sich der bis ins 20. Jahrhundert bestehende Hofmanns Hof an, dessen Ausdehnung sich nachweislich im 18. Jahrhundert bis auf den Planungsbereich I mit einer kleinen Ansiedlung erstreckte. Die Hofanlage geht ursprünglich auf ein festes Haus zurück, das bereits im 13. Jahrhundert erwähnt wird. Der Hof liegt historisch an einer wichtigen Nord-Süd Straßenverbindung, sodass durchaus mit weiter zurückreichenden Besiedlungen gerechnet werden kann.

Bei archäologischen Sondagen in den 1960er Jahren wurde eine Doppelgrabenanlage und ein mittelalterlich verfüllter Teich beobachtet. Neben den mittelalterlichen Funden mit Schwerpunkt im 8./9. Jahrhundert sind auch neolithische Feuersteingeräte beobachtet worden.

Bei Erdingriffen im Bereich des Planungsbereiches I und II ist stets mit dem Anschneiden und Zerstören intakter archäologischer Strukturen zu rechnen.

Auch nicht eingetragene Bodendenkmäler unterliegen dem ausdrücklichen Schutz des DSchG NRW mit der Möglichkeit der Eintragung nach § 4 DSchG NRW.

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, zentralörtliche Einrichtungen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1169 –Obermarxloh– „Duisburger Straße“ stellt der derzeit geltende Flächennutzungsplan für den nördlichen Teilbereich (Teilbereich I) Mischgebiet und für den südlichen Teilbereich (Teilbereich II) Fläche für den Gemeinbedarf und Mischgebiet dar.

Der Bebauungsplan Nr. 1169 –Obermarxloh– „Duisburger Straße“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.3 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. 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 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist am 06.12.2010 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die zentralen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die einleitende Markt- und Standortanalyse, das Entwicklungsleitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept. Das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept besteht wiederum aus dem Zentrenkonzept, einem Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept sowie den Ansiedlungsleitsätzen und der „Duisburger Sortimentsliste“.

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche (zwei Haupt-, fünf Neben- und 16 Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. In Form der sogenannten Ansiedlungsleitsätze enthält das Konzept allgemeine Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient der weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Hamborn/ Marxloh entspricht den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Aspekte zur Herleitung der

zentralen Versorgungsbereiche sind Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Bildung, Kultur.

Weitere Kriterien sind die Lage im Siedlungsgebiet und verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Dichte und Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Ebenfalls sind Leerstände erfasst, die als städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage zählen.

Die Hauptlagen des Einzelhandels befinden sich in den beiden historischen Zentren Alt-Hamborn und Marxloh. Das Plangebiet ist Teil des funktionalen Ergänzungsbereiches des Hauptzentrums zwischen den beiden vormals getrennt betrachteten Kernen.

In diesem Bereich zwischen dem Bereich Alt-Hamborn und der nördlich gelegenen Autobahn A 59 umfasst der zentrale Versorgungsbereich mehrere wichtige zentrenergänzende Funktionen sowie einige große Einzelhandelsbetriebe, die entlang der Duisburger Straße aufgereiht sind. Im Bereich der August-Thyssens-Straße und der Bertha-von-Suttner-Straße verläuft die Abgrenzung nicht parzellenscharf sondern umfasst die gesamten Häuserblöcke; die zusätzlichen Flächen sollen im Kontext der angestrebten Ausrichtung des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Bundesstraße B 8 als Erweiterungsflächen dienen.

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh. 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 hatte daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen.

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

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 zwischen den Hauptlagen und den Nebenlagen differenziert. In den Hauptlagen, 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.

Für das Hauptzentrum Hamborn/ Marxloh sieht das Konzept einen Ausschluss in den bestehenden Hauptauflagen des Einzelhandels entlang der Jägerstraße, dem Hamborner Altmarkt der Schreckerstraße und der Rathausstraße in Alt-Hamborn und dem August-Bebel-Platz, der Duisburger Straße/ Weseler Straße südlich der Wolfsbahntrasse in Marxloh vor.

Für den Bereich beidseits der Duisburger Straße zwischen den beiden historischen Zentren Alt-Hamborn und Marxloh sieht das Konzept ebenfalls einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor, da dieser Bereich eine hohe Bedeutung für die Weiterentwicklung des Hauptzentrums hat. Zur Sicherung der Entwicklungspotentiale und städtebaulichen Qualifizierung sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die Bereiche für eine ausnahmsweise Zulässigkeit in Alt-Hamborn werden im westlichen Bereich der Jägerstraße und entlang der Kolpingstraße bis zur Alleestraße vorgesehen. In Marxloh sind dies die Bereiche an der Kaiser-Wilhelm-Straße westlich der Franz-Julius-Straße und an der Weseler Straße nördliche der Wolfsbahntrasse.

Durch die Bereiche für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten innerhalb des Zentrums Hamborn/ Marxloh vorhanden.

Die für diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften sind aus dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten abgeleitet.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Städtebauliche Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist lediglich der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften zum Schutz und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1169 –Obermarxloh– „Duisburger Straße“ umfasst daher die Flächen des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh im funktionalen Ergänzungsbereich entlang der Duisburger Straße, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, für die jedoch ein Steuerungsbedarf im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorliegt. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich in zwei Teilgebiete unterteilt.

Die Flächen zwischen den Teilbereichen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 –Hamborn–. Für die relevanten Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches setzt dieser Bebauungsplan Baugrundstück für den Gemeinbedarf fest, so dass kein Handlungsbedarf bezüglich der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes vorliegt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,1 ha.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB werden folgende textliche Festsetzung getroffen:

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sollen die innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartigen Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäfte zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1169 –Obermarxloh– „Duisburger Straße“ ausgeschlossen werden.

Der Bereich entlang der Duisburger Straße liegt als Ergänzungs- und Verbindungsbereich zwischen den beiden historischen Kernen Hamborn und Marxloh im zentralen Versorgungsbereich. Aufgrund der Strukturen stellt er zwar nicht den klassischen Innenstadtbereich mit einer durchgehenden Laufstraße mit Einzelhandelsbetrieben dar, ist jedoch wegen seiner Scharnierfunktion von großer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Um die Umsetzungsfähigkeit der städtebaulichen Ziele zu sichern ist eine Steuerung kernschädigender Nutzungen nötig.

Die Gestaltung und das Erscheinungsbild entsprechen derzeit nicht den Ansprüchen an ein Hauptzentrum und eine weitere Verschlechterung durch eine negative Prägung von Vergnügungsstätten soll vermieden werden, um eine positive Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zudem die Attraktivität des Bereiches gestärkt werden, damit auch zukünftig Einzelhandels- und/ oder Dienstleistungseinrichtungen, die zu einer Stärkung der zentralen Funktion beitragen können, an dieser Stelle ansiedeln. Vergnügungsstätten können durch ihre erhöhte Mietzahlungsbereitschaft, aufgrund relativ geringer Investitionen im Verhältnis zum Gewinn, das Bodenpreisgefüge verzerren. Hierdurch kann es zu einer Verdrängung der innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches städtebaulich gewünschten Einzelhandels- und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen kommen. Im ungünstigsten Fall können Trading-Down-Effekte im Gebiet ausgelöst werden, wodurch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches gemindert wird.

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Zudem stören sie das, innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen vorhandene und zur Belebung der Zentren städtebaulich gewünschte, Wohnen. Es ist Ziel die Mischnutzung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche in den Zentren zu vermeiden.

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. Um diesen, für die Qualität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches, negativen Effekten vorzubeugen, sollen Erotikfachgeschäfte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Diese oberhalb beschriebenen negativen Auswirkungen der Nutzungsarten stehen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh als zweites Hauptzentrum entgegen. Daher sollen diese kernschädigenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung soll gemäß den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten auf städtebaulich verträgliche Bereich gelenkt werden. So sind auch

innerhalb des Bezirkes Hamborn Bereiche vorgesehen, in denen eine Ansiedlung ausnahmsweise erfolgen kann.

4.3 Hinweise

Hinweise zum Verfahren

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

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen mit dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d.h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist je nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden um, falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodendenkmalschutz

Bei Erdeingriffen besteht insbesondere im Planungsbereich I aber auch im Planungsbereich II der berechnigte Verdacht, dass entsprechend intakte archäologische Strukturen und Funde angeschnitten und zerstört werden.

Gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW sind auch alle überraschenden angetroffenen Bodenfunde unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde/ Stadtarchäologie bzw. dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland zu melden und mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis zu Plänen

Die im Geltungsbereich befindlichen Fluchtlinienpläne bleiben erhalten:

- Fluchtlinienplan Nr. 62 vom 19.08.1904
- Fluchtlinienplan Nr. 64 vom 19.08.1904
- Fluchtlinienplan Nr. 92 vom 29.07.1908
- Fluchtlinienplan Nr. 148 vom 03.02.1912
- Fluchtlinienplan Nr. 184 vom 11.11.1905

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fluchtlinienpläne bleiben erhalten und stehen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1169 - Obermarxloh - „Duisburger Straße“ nicht entgegen.

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 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen.

Lärmimmissionen

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 Lärmsituation.

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind zwei Flächen im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst. Hierbei handelt es sich auf dem einen Standort um eine Autohandlung (Verdachtsflächen-Nr. 1088). Auf dem zweiten Standort war zunächst eine Firma für Elektro-Maschinenbau und im Anschluss eine Wäscherei angesiedelt (Verdachtsflächen-Nr. 1857).

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB 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 oder bei sonstigen Maßnahmen 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.

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 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,1 ha.

8 Kosten

Durch das Planverfahren entstehen keine Kosten. Mit Rückeinnahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

9 Gutachten

Für das Planverfahren wurden keine Gutachten in Auftrag gegeben.

10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 15.04.2011 per Dringlichkeitsbeschluss den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1169 -Obermarxloh- „Duisburger Straße“ gefasst. Der Dringlichkeitsbeschluss wurde am 30.05.2011 vom Rat der Stadt genehmigt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am 29.04.2011 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 10.11.2011 bis zum 16.12.2011 fand eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

In seiner Sitzung am 26.03.2012 hat der Rat der Stadt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.04.2012 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 statt.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Stellungnahmen sind während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht und wie folgt bearbeitet worden:

a) Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.12.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Flächen, die im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet sind. Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass altlastenspezifische Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB 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 oder bei sonstigen Maßnahmen 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.

Die Inhalte der Stellungnahme wurden in Punkt 5 der Begründung aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen

b) Die Untere Denkmalbehörde/ Stadtarchäologie hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.01.2012 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Baudenkmalrechtliche Hinweise:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Baudenkmäler (Ehemaliges Warenhaus Tietz, Duisburger Straße 226 und ehemaliges Reichbankgebäude, Duisburger Straße 216).

Bodendenkmalrechtliche Hinweise:

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es durch Grabungen belegte Funde urgeschichtlicher und hochmittelalterlicher Besiedlung. Bei Erdeingriffen besteht insbesondere im Planungsbereich I aber auch im Planungsbereich II der berechnigte Verdacht, dass entsprechend intakte archäologische Strukturen und Funde angeschnitten und zerstört werden. Ein entsprechender Hinweis ist aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise wurden in Punkt 2.3 und 4.3 der Begründung hinzugefügt.

Darüber hinaus wurden die Denkmäler gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein Hinweis zum Bodendenkmalschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

a) Die Untere Denkmalbehörde/ Stadtarchäologie hat mit Schreiben vom 06.06.2012 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die Belange, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, wurden korrekt wiedergegeben. Als Ansprechpartner unter Punkt 4.3 der Begründung muss jedoch die Untere Denkmalbehörde/ Stadtarchäologie und nicht die Untere Bodenschutzbehörde genannt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine entsprechende Änderung in der Begründung und dem Hinweis auf dem Bebauungsplan wurde vorgenommen.

10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Städtebauliches Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh zu sichern und zu stärken. Besonders zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh zum zweiten Hauptzentrum hat das Plangebiet eine besondere Lage im Übergangsbereich zwischen dem Kern Marxlohs, dem geplanten FOC und dem Kern Alt-Hamborns. Städtebauliche Gründe sprechen daher 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.

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.

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. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften 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, Bordelle, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften eine langfristige Stärkung der gewünschten Nutzungen erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches in Alt-Hamborn, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, so dass hier die funktionsstörenden Nutzungen gesteuert werden können. Im Plangebiet liegen zwei Altlastenverdachtsflächen, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird. Im Zuge von Nutzungsänderungen ist von einer an der künftigen Nutzung orientierten Sanierung auszugehen. Der Bebauungsplan verändert die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht und enthält lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften. Ein Gebietstyp der BauNVO wird nicht festgesetzt. Das Plangebiet ist in der baulichen Entwicklung weitestgehend abgeschlossen. In diesem Verfahren ergibt sich kein weiterer Untersuchungs- und Regelungsbedarf der Umweltbelange, da mit diesem Plan ebendiese nicht berührt werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1169 -Obermarxloh- "Duisburger 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 10.12.2012 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den *19.12.2012*

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

Grupe
Grupe

