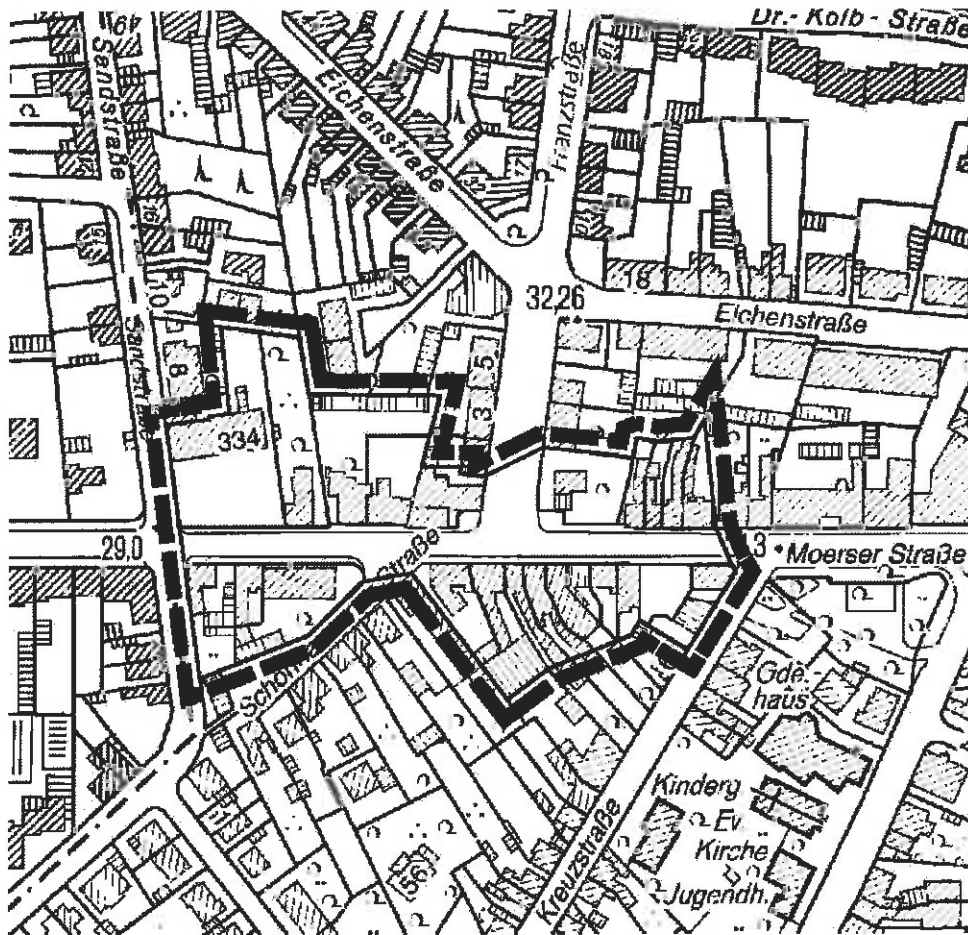


# Begründung

zum

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

für einen Bereich nördlich und südlich der Moerser Straße  
zwischen Sandstraße und Kreuzstraße



Stand: Satzungsbeschluss 2013

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1 Anlass der Planung.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	4
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
2 Situationsbeschreibung.....	5
2.1 Lage des Plangebietes .....	5
2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	5
3 Vorgaben und Bindungen .....	5
3.1 Gebietsentwicklungsplan .....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Gender Mainstreaming .....	5
3.4 Einzelhandelskonzept.....	6
3.5 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	7
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	8
4.1 Geltungsbereich .....	8
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
5 Umweltbelange .....	10
6 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses .....	13
6.1 Darstellung des Verfahrensablaufes .....	13
6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen .....	14
6.3 Darstellung des Abwägungsprozesses .....	14
7 Anlagen .....	14

## **1 Anlass der Planung**

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

Die Moerser Straße bildet gemeinsam mit dem Bürgermeister-Bongartz-Platz und einem Abschnitt an der Rheinpreußenstraße 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. Ferner gibt es mehrere Leerstände und 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.

Zur Stabilisierung und Entwicklung eines durchmischten genutzten Bereiches entlang der Moerser Straße und teilweise der Rheinpreußenstraße mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben 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 beschlossen. 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 zur 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 Be-

bauungsplanes 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 überplant. Diese Bebauungspläne werden als qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 10 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert und ergänzt.

Der nach § 34 zu bewertende Bereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wird mit einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB überplant.

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. Dies ist zum einen der Bereich an der Rheinpreußenstraße (B-Plan Nr. 1137 IV) und das hier vorliegende Verfahren Nr. 1137 V für einen Bereich nördlich und südlich der Moerser Straße zwischen Sand- und Kreuzstraße.

## **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 als Mischgebiet zu beurteilen. Zur Stabilisierung und Entwicklung eines durchmischten genutzten Bereiches entlang der Moerser Straße vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1137 V - Hochheide- "Moerser Straße" erforderlich.

### **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 1137 V -Hochheide- "Moerser Straße" wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Da der Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 BauGB lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Erotikfachgeschäften enthält und durch diese Festsetzungen der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1137 V -Hochheide- "Moerser Straße" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch 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 u.a., dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB von der

- frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Beteiligung der Behörden) und 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
- abgesehen werden kann und wird.

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

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben 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 nördlich und südlich der Moerser Straße an der Stadtgrenze zu Moers.

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

#### **Städtebauliche Struktur**

Das Gebiet ist vollständig bebaut und weist eine überwiegend geschlossene drei- bis viergeschossige Bebauung auf. Zum Teil sind gründerzeitliche Strukturen vorhanden. Der überwiegend in den Erdgeschossen anzutreffende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebesatz liegt schwerpunktmäßig entlang der Moerser Straße. In den Obergeschossen sind überwiegend Wohnnutzungen anzutreffen.

#### **Verkehr**

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Moerser Straße erschlossen. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die zentrale Bushaltestelle „Scherpenberg“, die von einer Buslinie angefahren wird und auf der Homberger Straße auf Moerser Stadtgebiet liegt.

#### **Grün- und Freiraumsituation**

Aufgrund der hohen baulichen Dichte befinden sich keine nennenswerten Grünbereiche im Plangebiet. Die Straßen 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. Der Bebauungsplan Nr. 1137 V -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 Fußgängerzone 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 Vergnügungsstätten-konzeptes 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). 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. Es fließt nun hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1137 V -Hochheide- "Moerser Straße" entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Innerhalb des Geltungsbereiches sieht das Vergnügungsstättenkonzept einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution vor.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nördlich und südlich der Moerser Straße zwischen der Sand- und Kreuzstraße. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1137 V - Hochheide- "Moerser Straße" wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt.

### 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO):**

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend seines Gebietscharakters und des Gebietscharakters der angrenzenden Bereiche als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

- 1. Im festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.**

Vergnügungsstätten haben durch aggressive Werbeanlagen und verklebte Schaufenster häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Dies steht einer positiven Entwicklung des Nebenzentrums Hochheide mit Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen sowie einem attraktiven Wohnumfeld entgegen. Durch die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit, verursachen sie eine Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges und verdrängen den traditionellen Einzelhandel sowie gewünschte Dienstleistungsnutzungen. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse eingeleitet oder verstärkt werden, die die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide gefährden könnten. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie von Besuchern verursachte Geräusche kommt es zu Störungen von sensiblen Nutzungen, insbesondere der zentrenorientierten Wohnnutzungen in ihrem Umfeld. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und zentrenorientierten Wohnnutzungen, sind Vergnügungsstätten im Planbereich nicht zulässig.

- 2. Im festgesetzten Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO 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. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse eingeleitet oder verstärkt werden, die die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide gefährden könnten. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und zentrenorientierten Wohnnutzungen sind Erotikfachgeschäfte im Planbereich nicht zulässig.

- 3. Im festgesetzten Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart der Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.**

Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution, 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. Ferner



dienen diese Einrichtungen nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Hierdurch können sie im Planbereich zu städtebaulichen Spannungen führen und einen Trading-Down-Prozess einleiten oder verstärken und damit die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide gefährden.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen mit vielfältigen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen sowie zentrenorientierten Wohnnutzungen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution im Planbereich nicht zulässig.

**4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der (mit entsprechendem Symbol) gekennzeichneten Gebäudeseiten, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, erforderlich. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mindestens die Anforderungen gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (siehe Kennzeichnung, die im Bebauungsplan enthalten ist) nach der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ -, Ausgabe November 1989, erfüllen.

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Bau-Schalldämmmaße für	
		Aufenthalträume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. a.	Büroräume <sup>1</sup> u. a.
		Erf. R <sub>w,ss</sub> des Außenbauteiles in dB	
	II	30	30
LP III	III	35	30
LP IV	IV	40	35
LP V	V	45	40

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In allen nicht gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes müssen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II erfüllt werden.

Wenn sich die Lage des Gebäudes ändert, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss jedoch dann erneut für das jeweilige genehmigungspflichtige bauliche Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Über- bzw. Unterdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem der konkreten Lage des Gebäudes sowie möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke und der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher sind schalldämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

## 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 zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Die Untersuchung der Umweltbelange werden im Folgenden dokumentiert.

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

In Duisburg wurden stadtweite Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen muss in weiten Bereichen des Stadtgebietes damit gerechnet werden, dass Schadstoffgehalte vorhanden sind, welche die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für die Nutzungsformen Kinderspielfläche, Wohngebiete sowie Haus- und Kleingärten überschreiten.

Der Bereich des Plangebietes liegt jedoch außerhalb des Gebietes, in dem nach der Bodenbelastungskarte Bodenverunreinigungen auftreten können, die eine Gefährdung für die o.g. Nutzungen darstellen. Das bedeutet, dass weder für den Direktkontakt noch für den Nutzpflanzenanbau Anhaltspunkte für eine Gesundheitsgefährdung im Plangebiet vorliegen.

Im Plangebiet sind drei Flächen im Altlastenverdachtsflächenkataster als Altstandorte verzeichnet (siehe Tabelle).

<b>Ergebnisse der Auswertung des Altlastenverdachtsflächenkatasters</b>	
<b>Altlastenverdachtsfläche</b>	<b>Branche</b>
AS1754	Tankstellen
AS2757	Nähmaschinenreparaturen, Zweiradwerkstatt
AS2885	Lackierereien, Juwelenwerkstätten

Ausgehend vom Bestand bzw. von der aktuellen Nutzung gehen von den alllastenverdächtigen Nutzungen keine Gesundheitsgefährdungen aus. Relevante Gefährdungspfade sind nicht betroffen. Die Tankstelle AS1754 ist bereits 1981 stillgelegt und die Tanks ausgebaut worden. Bei dem derzeitigen baulichen Bestand geht von einer ggf. durch die ehemalige Nutzung ausgehenden Grundwasserunreinigung keine Gefährdung aus und wird durch den Bestand eine ggf. erforderliche Grundwassersanierung nicht verhindert.

Akute Schadensfälle sind für das Plangebiet nicht bekannt. Entsprechend sind Untersuchungen im Rahmen dieses vereinfachten Bebauungsplanverfahrens, dass lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften trifft und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert, nicht erforderlich.

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. Hierbei sind die entsprechenden Standorte insbesondere in Bezug auf die Gefährdungspfade und potentielle nutzungsbezogene Boden- und Grundwasserunreinigungen zu untersuchen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Schallimmissionen:**

Die Moerser Straße ist mit erheblichen DTV-Werten (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) belastet. Im Bereich des Plangebietes werden etwa 11 500 Fzg/24h (3 % Schwerlastanteil) erreicht. Im Rahmen der Umgebungslärmkartierung wurden die resultierenden verkehrsbezogenen Schallpegel bestimmt. Diese erreichen an der angrenzenden Wohnnutzung Pegel von  $> 65$  dB(A) bis  $\leq 70$  dB(A) tags (Lden) und  $> 55$  dB(A) bis  $\leq 60$  dB(A) nachts (Lnicht). Die Grenzen zur gesundheitlichen Gefährdung sind damit erreicht.

Die aktuell laufende Lärmaktionsplanung hat diese Problematik bereits aufgegriffen und erste Maßnahmen formuliert. Hiernach ist eine allgemeine Verbesserung der Situation zu erwarten. Eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Städtebau (gem. DIN 18005) ist damit jedoch nicht sichergestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind weiterhin zu erwarten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es dennoch erforderlich, die Lärmsituation durch eine Ausbreitungsrechnung zu bestimmen, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Ergibt sich aus der Beurteilung die Notwendigkeit von passivem Schallschutz zum Schutz der Bewohner gegen Verkehrslärm, werden die Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen geprüft und die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenfassaden nach DIN 4109 für die Gebäude im Bereich des B-Planes bestimmt.

Zur Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ist durch das afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern am See) eine schalltechnische Untersuchung für diesen Bebauungsplan durchgeführt.

Bei den Schallquellen für den Verkehrslärm werden die Angaben der Stadt Duisburg zu Grunde gelegt. Grundlage ist eine Verkehrszählung über einige Tagesstunden aus dem Jahr 2009, die auf 24 h hochgerechnet wurde. Es werden Zu- bzw. Abschläge für zukünftige Erwartungen vorgenommen. Bei den Schallquellen für Verkehr werden ebenfalls öffentlich zugängliche Parkplätze und Ampeln berücksichtigt.

#### Lärmimmissionen in den Freiflächen

In dem B-Plangebiet liegen in 2 m über Grund Beurteilungspegel in allen potentiellen Außen-/Terrassenbereichen der Gebäude von kleiner 60 dB(A) vor. Flächen für die genannten Bereiche sind im zu beurteilenden Bebauungsplan 1137 V insbesondere die straßenabgewandten Flächen hinter den Gebäuden und Flächen zwischen den Gebäuden. Der Orientierungswert der DIN 18005 tags von 60 dB(A) für Mischgebiete wird damit unterschritten. Für Außen- und Terrassenbereiche wird nur die Lärmimmission am Tag betrachtet.

**Lärmimmissionen an den Gebäudefassaden**

Im B-Plangebiet werden an allen Fassaden, die den Straßen abgewandt sind, die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiet eingehalten. An den sonstigen Fassaden betragen die Überschreitungen bei Beurteilungspegeln bis zu 69 dB(A) tags maximal 9 dB. Nachts liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 63 dB(A) und überschreiten damit den Orientierungswert für Mischgebiete um bis zu 13 dB. Die höchsten Überschreitungen sowohl tags wie nachts treten dabei an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude der Moerser Straße auf.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können Lärmschutzhindernisse oder Reduzierung der Geschwindigkeiten auf der Moerser Straße sein. Baulich sind Lärmschutzwände nicht möglich, da die Gebäude von der Moerser Straße her erschlossen sind. Die wesentliche Verkehrslärmquelle ist die Moerser Straße. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 50 auf 30 km/h reduziert die Geräuschimmissionen lediglich um 2 bis 3 dB. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit an nahezu allen straßenzugewandten Fassaden an der Moerser Straße immer noch um bis 6 dB überschritten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm ist daher für Gebäude im B-Plangebiet die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich. Auf eine Festsetzung eines Schalldämm-Maßes von 30 dB kann verzichtet werden, da diese Anforderungen bei Neubauten schon aufgrund der Energieeinsparverordnung eingehalten werden. Für die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind mindestens einzuhalten- de Bau-Schalldämmmaße festzusetzen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der (mit entsprechendem Symbol) gekennzeichneten Gebäudeseiten, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, erforderlich.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mindestens die Anforderungen gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (siehe Kennzeichnung, die im Bebauungsplan enthalten ist) nach der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ -, Ausgabe November 1989, erfüllen.

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Bau-Schalldämmmaße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. a.	Büroräume <sup>1</sup> u. a.
Erf. R <sub>w, res</sub> des Außenbauteiles in dB			
	II	30	30
LP III	III	35	30
LP IV	IV	40	35
LP V	V	45	40

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In allen nicht gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes müssen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II erfüllt werden.

Wenn sich die Lage des Gebäudes ändert, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss jedoch dann erneut für das jeweilige genehmigungspflichtige bauliche Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Über- bzw. Unterdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem der konkreten Lage des Gebäudes sowie möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke und der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher sind schalldämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

In der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ist ausgeführt, dass schon bei einem nächtlichen Beurteilungspegel > 45 dB(A) eine ausreichende Nachtruhe bei geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist. Deshalb werden auch außerhalb des Lärmpegelbereiches III

schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafzimmer empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche beziehen sich auf die heutige bauliche Situation. Im Rahmen der Festsetzungen im B-Plan können sich auch andere bauliche Anordnungen ergeben. Durch die Ergebnisse des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens, Fa. Alfi, Arno Flörke, Haltern am See, vom 20.02. 2012, ist nachweisbar, dass bei jeder denkbaren Gebäudeanordnung die im B-Plan festgesetzten Nutzungen bei entsprechenden Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, wie im B-Plan festgesetzt, möglich sind.

#### **Lufthygiene / Klimaschutz:**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes und ist integrativer Bestandteil der Umweltzone Duisburg. Der aktuell in Neuaufstellung befindliche Luftreinhalteplan Ruhrgebiet (Teilplan West) misst dem Belang der Luftreinhaltung im Rahmen der Bauleitplanung besonderes Gewicht zu.

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine Messwerte aus dem Luftqualitätsüberwachungssystem des Landes vor. Die im Rahmen der Luftreinhalteplanung ermittelten Vorbelastungswerte liegen, ebenso wie die verkehrlichen Zusatzbelastungen, unterhalb der zulässigen Grenzwerte. Nach derzeitigem Stand sind keine Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Eine, durch das Planvorhaben bedingte, relevante Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten. Die Planung sieht keine Änderungen der vorhandenen und weitgehend entwickelten Nutzungsstrukturen vor. Eine Neuansiedlung erheblich emittierender Nutzungen erscheint zudem unwahrscheinlich. Die Überplanung des Bestandes lässt somit keine Verschlechterung der allgemeinen Luftbelastungssituation erwarten.

#### **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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **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 am 28.09.2010 durch den Rat der Stadt genehmigt.

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 Veränderungssperre Nr. 89 Duisburg - Hochheide 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.

Im Rahmen der Bearbeitung erfolgte eine Teilung in die Verfahren Nr. 1137 I, II, III, IV und V sowie die 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 10 Homberg. Ein erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1137 V -Hochheide- "Moerser Straße" wurde erstellt. In der Zeit vom 22.06.2011 bis zum 22.07.2011 hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Die Verkleinerung und Teilung des Bau-

ungsplanverfahrens Nr. 1137 Hochheide „Moerser Straße“ wurde mit der Drucksache Nr. 12-0151 beschlossen.

Mit der DS 12-0163 hat der Rat ebenfalls am 21.05.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1137 V -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 Altlasten- und Lärmsituation gemacht. In Zusammenarbeit mit den Behörden wurden entsprechende Gutachten beauftragt und die Ergebnisse in den Plan und die Begründung aufgenommen.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken, Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht.

## **6.3 Darstellung des Abwägungsprozesses**

Städtebauliches Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hochheide zu sichern und zu stärken. Die oben 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. Darüber hinaus werden keine Regelungen getroffen.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten 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 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 § 6 BauNVO 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.

## **7 Anlagen**

- Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1137 V -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 18.03.2013 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Trappmann', with a long horizontal line extending to the right.

**Trappmann**



