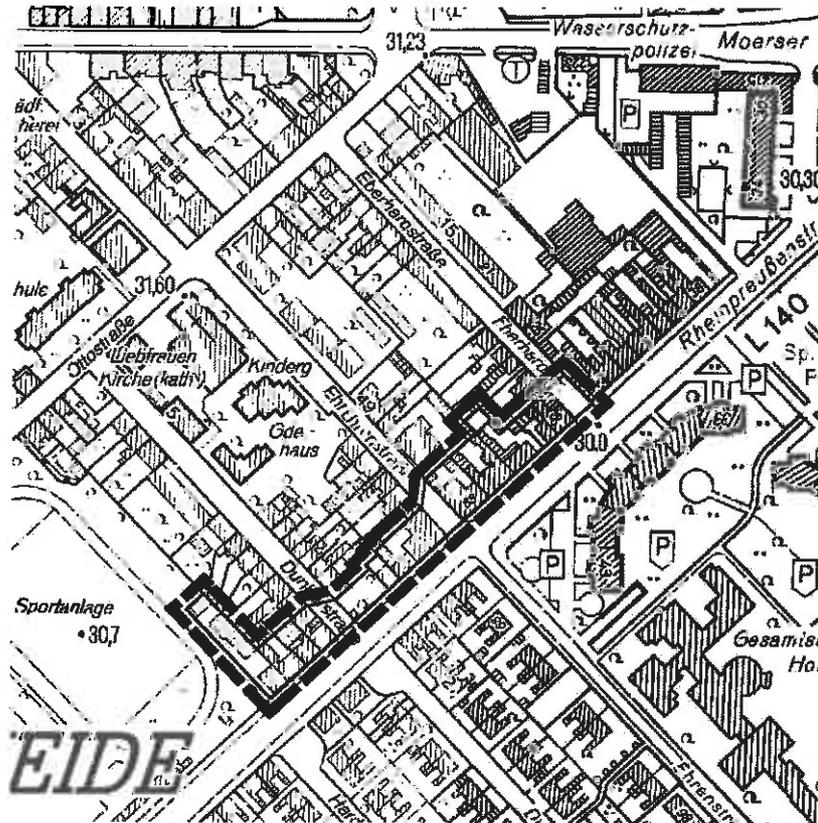


# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 1137 IV -Hochheide- "Rheinpreußenstraße"

für einen Bereich zwischen Ottostraße, Eberhardstraße,  
Rheinpreußenstraße und der Sportanlage



**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 .....	6
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 .....	14
6.1 Darstellung des Verfahrensablaufes .....	14
6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen .....	15
6.3 Darstellung des Abwägungsprozesses .....	15
7 Anlagen .....	15

## **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. Derzeit befinden sich 16 Leerstände, fünf Spielhallen, zwei Internet-Cafés und zwei Wettbüros im Plangebiet. Der Baugenehmigungsbehörde liegen weitere Anträge für diese Nutzungen – insbesondere Spielhallen – 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 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 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 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 Moerser Straße westlich der Kreuzstraße (B-Plan Nr. 1137 V) und das hier vorliegende Verfahren Nr. 1137 IV für einen Bereich zwischen Ottostraße, Eberhardstraße, Rheinpreußenstraße und der Sportanlage.

## **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 und teilweise der Rheinpreußenstraße mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1137 IV -Hochheide- "Rheinpreußenstraße" erforderlich.

### **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 1137 IV -Hochheide- "Rheinpreußenstraße" 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 IV -Hochheide- "Rheinpreußenstraße" 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 Homburg/Ruhrort/Baerl. Es liegt im Zentrum des Ortsteils Hochheide zwischen der Rheinpreußenstraße und der Ottostraße.

### **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. In den Erdgeschossen befindet sich der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebesatz; in den Obergeschossen sind überwiegend Wohnnutzungen anzutreffen. In den von der Rheinpreußenstraße abgehenden 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 Rheinpreußenstraße erschlossen. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die zentrale Bushaltestelle „Ottostraße“, die von drei Buslinien angefahren wird und auf der Moerser Straße 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 IV -Hochheide- "Rheinpreußenstraße" 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 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). 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 IV -Hochheide- "Rheinpreußenstraße" 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 zwischen Rheinpreußenstraße, Eberhardstraße, Ottostraße, und der Sportanlage und wurde im laufenden Verfahren an die im Dezember 2010 vom Rat der Stadt beschlossenen Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches Hochheide und die dadurch veränderte planungsrechtliche Situation angepasst.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1137 IV -Hochheide- "Rheinpreußenstraße" 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 bordellartigen 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)**

An den Außenbauteilen der (mit entsprechender Kennzeichnung) gekennzeichneten Gebäudeseiten, müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung Berlin Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ erfüllt werden. In allen nicht gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes müssen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II erfüllt werden.

Tab.1: Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel	R <sub>w,ext</sub> erforderlich für Büronutzung und ähnliches	R <sub>w,ext</sub> erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beharbergungsstätten, Unterrichtsäume und ähnliches
	II	<= 60 dB(A)	30 dB(A)	30 dB(A)
LP III	III	<= 65 dB(A)	30 dB(A)	35 dB(A)
LP IV	IV	<= 70 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)
LP V	V	<= 75 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)

Wenn aufgrund von Abschirmungen u. d. gl. nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Bei einem Flächenverhältnis von maximal 40% Fenster zu 60% Außenwandfläche sind in Tabelle 2 die Schallschutzklassen der Fenster sowie die erforderlichen Schalldämmwerte für Wand und Fenster angegeben.

Tab. 2: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 mit max. 40 % Fensterfläche

Lärmpegelbereich	erf. $R_{w, ext}$	$R_{w, ext}$	$R_{w, ext}$	SKK Fenster
I	30	35	25	1
II	30	35	25	1
III	35	40	30	2
IV	40	45	35	3
V	45	50	40	4

Die DIN 4109 kann beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement (Amt 61 Abteilung Stadtplanung), 47051 Duisburg an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8.00 bis 16.00 Uhr eingesehen werden.

## 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 Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der 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:**

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

Verdachtsflächen	
AS 2693	Chemische Reinigung
AS 3142	Chemische Reinigung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden Untersuchungen zur Überprüfung der o.g. Altlastverdachtsflächen durchgeführt, um nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des Bebauungsplangebietes zu gewährleisten.

Das Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GFP führte im Auftrag der Stadt Duisburg eine orientierende Gefährdungsabschätzung der o.g. ehemaligen bzw. noch betriebenen chemischen Reinigungen durch. Die Untersuchungen umfassen hierbei eine historische Erkundung/Erstbewertung und eine wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung in Form einer Bodenluftuntersuchung. Aufbauend auf einer historischen Recherche wurden an jedem Standort zwei Bohrlöcher der Kleinrammbohrung zu provisorischen Bodenluftmessstellen ausgebaut. Im Rahmen der vorliegenden orientierenden Untersuchungen wurden Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf leichtflüchtige Spurengase CKW, ergänzend auch BTEX-Aromaten durchgeführt, um die Gefährdungspfade Grundwasser und Innenraumluft abzuschätzen.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse kann der Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen ausgeräumt werden. Relevante Belastungen der Bodenluft konnten nicht festgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren kann weitergeführt werden. Die Flächen werden nicht gekennzeichnet.

Folgender allgemeiner Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen mit dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten. 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.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich folgender Hinweis: Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass altlastenspezifische Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die verwendeten Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem auf Grund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in weiten Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die auf Grund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Das Gebiet des o.g. Bebauungsplans liegt nicht in einem Bereich, in dem Anhaltspunkte für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen durch immissionsbedingten Staub- und Schadstoffeinträg vorliegen. Außerdem liegt der Bebauungsplan nicht in einem Gebiet, für das ein abgestuftes, gebietsbezogenes Maßnahmenkonzept entwickelt wird.

Bei allen Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gezielt auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist das Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, 31-14 entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

**Schallimmissionen**

Die Rheinpreußenstraße ist mit erheblichen DTV-Werten (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) belastet. Im Bereich des Plangebietes werden etwa 14.400 Fzg/24h (1 % Schwerlastanteil) erreicht. Im Rahmen der Umgebungslärmkartierung wurden die daraus resultierenden, verkehrsbezogenen Schallpegel bestimmt. Diese erreichen an der angrenzenden Wohnnutzung Pegel von > 65 dB(A) bis ≤ 70 dB(A) tags ( $L_{den}$ ) und > 55 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) nachts ( $L_{night}$ ). Die Grenzen zur gesundheitlichen Gefährdung sind damit erreicht. Neuere Untersuchungen (UBA, 2010) deuten zudem darauf hin, dass bereits „ab ca. 45 - 50 dB(A) nachts und 55 - 60 dB(A) tags die gesundheitlichen Risiken für Bluthochdruck und ab ca. 60 – 65 dB(A) für ischämische Herzkrankheiten ansteigen (linear, Schwellenwerte)“.

Zur Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ist durch die Stadt Duisburg, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Abteilung Stadtplanung, Sachgebiet 61-21 Generelle Stadtplanung - Verkehrsbedingte Emissionen, eine schalltechnische Untersuchung für diesen Bebauungsplan durchgeführt.

Zum Schutz der in den nach § 6 BauNVO ausgewiesenen neuen MI-Gebiete ist zu empfehlen, durch passive Schallschutzmaßnahmen, im Rahmen der vorliegenden Planung, weitere Minderungen der Schallimmissionen anzustreben. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei Neubau oder bei wesentlichen baulichen Änderungen an schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume), ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Aufgrund der vorhandenen Geräuschbelastung zur Tages- und Nachtzeit und um die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen, werden folgende passive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm festgesetzt (Tabelle 1):

An den Außenbauteilen der (mit entsprechender Kennzeichnung) gekennzeichneten Gebäudeseiten, müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung Berlin Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ erfüllt werden. In allen nicht gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes müssen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II erfüllt werden.

Tab.1: Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel	$R'_{w,req}$ erforderlich für Büronutzung und ähnliches	$R'_{w,req}$ erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsetätten, Unterrichtsäume und ähnliches
	II	≤ 60 dB(A)	30 dB(A)	30 dB(A)
LP III	III	≤ 65 dB(A)	30 dB(A)	35 dB(A)
LP IV	IV	≤ 70 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)
LP V	V	≤ 75 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)

Wenn aufgrund von Abschirmungen u. d. gl. nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Bei einem Flächenverhältnis von maximal 40% Fenster zu 60% Außenwandfläche sind in Tabelle 2 die Schallschutzklassen der Fenster sowie die erforderlichen Schalldämmwerte für Wand und Fenster angegeben.

Tab. 2: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 mit max. 40 % Fensterfläche

Lärmpegelbereich	$R_{w,ext}$	$R_{w,inter}$	$R_{w,Fenster}$	SBK Fenster
I	30	35	25	1
II	30	35	25	1
III	35	40	30	2
IV	40	45	35	3
V	45	50	40	4

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 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.

Die DIN 4109 kann beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement (Amt 61 Abteilung Stadtplanung), 47051 Duisburg an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8.00 bis 16.00 Uhr eingesehen werden.

#### **Sportlärm - Sportanlage der Spielvereinigung SV Haesen/Hochheide**

Im Südwesten liegt außerhalb des Plangebietes die Sportanlage der Spielvereinigung SV Haesen/Hochheide, deren Lärmauswirkungen auf die Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanbereiches zu beurteilen ist. Auf Grundlage des Schallgutachtens vom 03.März 2005 über die Lärmeinwirkungen durch die Sportanlage des SV Haesen/Hochheide in Duisburg-Homburg an der Rheinpreußenstraße des Sachverständigenbüros Uppenkamp und Partner, Coesfelder Str.20, 48683 Ahaus, konnten die Lärmbelastungen der Sportanlage auf die Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes ermittelt werden.

Nach Vergleich der damaligen Eingangsdaten mit den heutigen, wie Nutzung der Sportanlage innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen und an Werktagen sowie die Entfernung von der Sportanlage zu den zu schützende Wohngebäuden wurde keine signifikante Änderung festgestellt. Daher war es möglich, die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung für die Beurteilung der heutigen Lärmbelastung durch die Sportanlage innerhalb des Plangebietes zu übernehmen.

Die Immissionsrichtwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -Sportanlagenlärmschutzverordnung- vom 18.Juli 1991, zu beziehen über den Beuth - Verlag, Berlin, von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeit und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit für allgemeine Wohngebiete werden unter Berücksichtigung des sog. Altanlagenbonus von 5 dB(A) eingehalten. In der Nachtzeit wird die Sportanlage nicht genutzt.

Es sind keine Immissionskonflikte und damit auch keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen im Plangebiet durch die Sportanlage zu erwarten.

### **Lufthygiene/ Klimaschutz:**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet (Teilplan West) 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.

## **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 IV -Hochheide- "Rheinpreußenstraße" 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 Bebauungsplanverfahrens Nr. 1137 Hochheide „Moerser Straße“ wurde mit der Drucksache Nr. 12-0151 beschlossen.

Der Rat der Stadt hat mit der DS 12-0344 am 21.05.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1137 IV -Hochheide- „Rheinpreußenstraße“ 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. Es wurden keine Stellungnahmen, Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

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

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**

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

## **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 IV -Hochheide- „Rheinpreußenstraße“.

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



**Trappmann**



