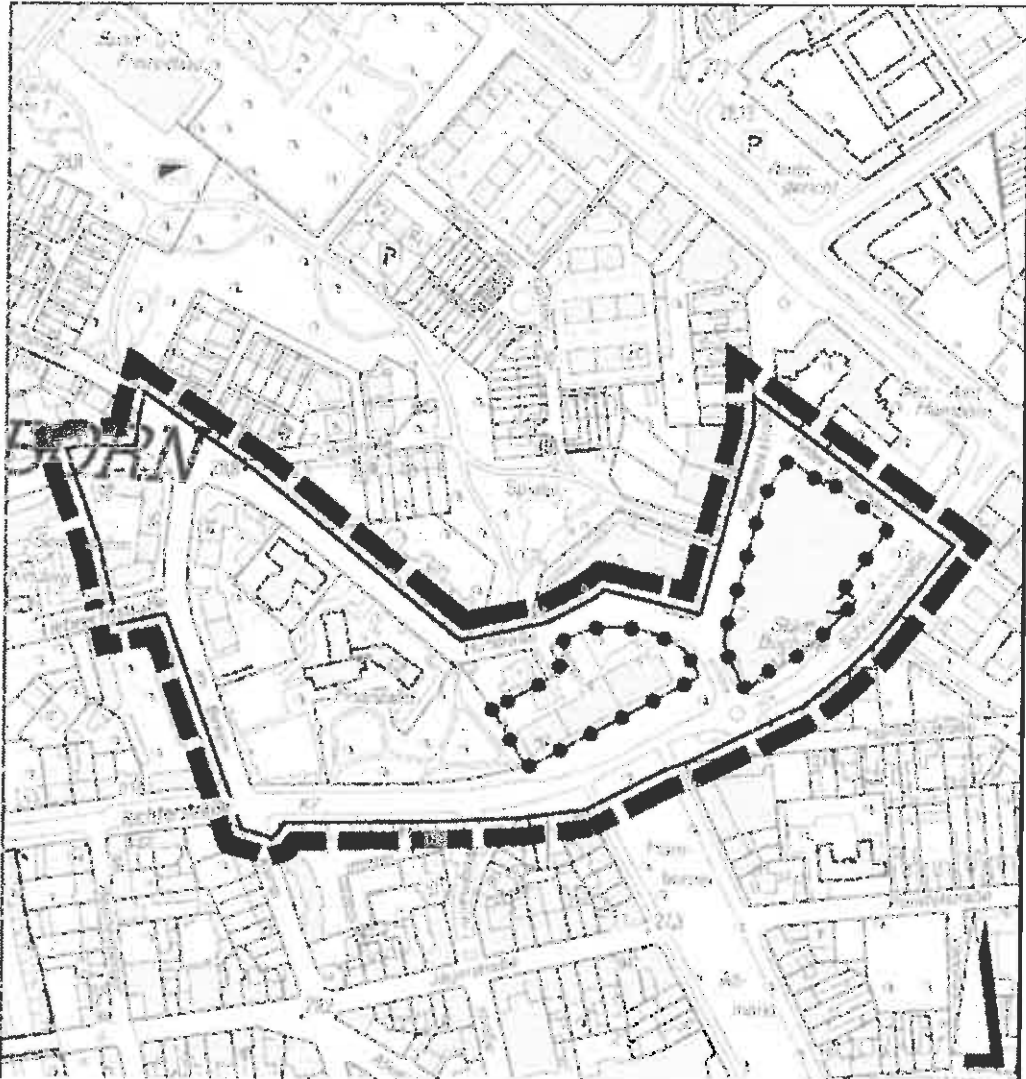


# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 850 A 1. Änderung -Hamborn-**

**für einen Bereich zwischen Rathausstraße, Straße „Hinter dem Rathaus“,  
Schreckerstraße, Richterstraße, Im Birkenkamp, Liebrechtstraße, Bundesautobahn A 59,  
Dr.-Heinrich-Laakmann-Straße und Hufstraße**



**Stand:** Offenlage  
Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

Stand 30.07.2015

## Inhaltsverzeichnis

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 .....	4
2	Situationsbeschreibung .....	5
2.1	Lage des Plangebietes.....	5
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	5
3	Vorgaben und Bindungen.....	6
3.1	Gebietsentwicklungsplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Fachplanungen .....	6
3.4	Gender Mainstreaming.....	8
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.1	Geltungsbereich.....	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.3	Hinweise .....	9
5	Umweltbelange .....	10
5.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen .....	10
5.2	Artenschutz.....	10
5.3	Schallimmissionen .....	10
5.4	Luftreinhalteplanung.....	11
5.5	Bodenschutz .....	11
6	Flächenbilanz.....	12
7	Kosten.....	12
8	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses.....	12
8.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	12
8.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.....	12
8.3	Darstellung des Abwägungsprozesses.....	13
9	Anlagen.....	13

## **1 Anlass der Planung**

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

Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Ortsteil Hamborn machen eine planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften erforderlich. Ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurde vom Rat der Stadt am 11.07.2011 beschlossen.

Vor diesem Hintergrund werden aktuell die Bebauungspläne Nr. 780 – Hamborn und 850 A – Hamborn geändert und die Bebauungspläne Nr. 1201 und Nr. 1184 aufgestellt, um die Zielsetzungen für den Ortsteil Hamborn im Sinne des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu sichern.

Es liegt ein Antrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte (Wettbüro) innerhalb des Planungsbereiches vor. Das aktuell geltende Planungsrecht sieht einen Ausschluss von Vergnügungsstätten -Spielhallen- in den MK-Gebieten vor. Da sich diese Festsetzung nur auf Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten und nicht auf Wettbüros bezieht, wäre das beantragte Vorhaben zu genehmigen.

Die Zielsetzungen des vom Rat der Stadt beschlossenen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten sehen für diesen Bereich zum Schutz der Hauptauflage des Einzelhandels einen kompletten Ausschluss von Vergnügungsstätten einschließlich der Wettbüros vor. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Hamborner Altmarkt stellt zusammen mit der Jägerstraße, der Schreckerstraße und der Rathausstraße die Hauptauflage des Kernbereichs Alt-Hamborn dar. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich führt zur Unterbrechung der Auflagen, wodurch ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort zu befürchten ist. Da die negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten nicht nur auf die bereits ausgeschlossenen Spielhallen, sondern auch auf die übrigen Unterarten der Vergnügungsstätten, wie z.B. den Wettbüros zutrifft, soll der bestehende Ausschluss erweitert werden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hamborn/ Marxloh als zweites Hauptzentrum soll die Zulässigkeit aller Unterarten von Vergnügungsstätten im Plangebiet gesteuert werden.

Erotik-Fachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnlich negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes wie Vergnügungsstätten. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen können sie den Trading-Down-Effekt auslösen oder verstärken. Daher sollen sie als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gesteuert werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe haben auf Grund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnlich negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Zudem dienen sie einem nur eingeschränkten Nutzerkreis. Um den zentralen Versorgungsbereich Hamborn als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern, sollen diese Nutzungen im Planbereich gesteuert werden.

Städtebauliches Ziel ist es, das Ortszentrum Hamborn zu stärken und ein ansprechendes Versorgungs- und Wohnungsangebot zu sichern bzw. zu entwickeln und damit die Grundvoraussetzung für ein vielfältiges Stadtquartier zu erhalten.

Am 08.07.2013 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 850 A 1. Änderung – Hamborn gefasst.

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

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 850 A - Hamborn - setzt allgemeines Wohngebiet, MK-Gebiet, Fläche für Gemeinbedarf „Finanzamt“, öffentliche Grünfläche und Straßenverkehrsfläche fest. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat die BauNVO 1977 zur Grundlage.

Vergnügungsstätten -Spielhallen- sind durch eine textliche Festsetzung innerhalb der MK-Gebiete ausgeschlossen. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf Spielhallen und bezieht andere Vergnügungsstätten nicht mit ein.

Zur Umsetzung der Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten für diesen Bereich sollen in den festgesetzten Kerngebieten zum Schutz der Hauptlaufwege des Einzelhandels Vergnügungsstätten inklusive aller Unterarten, sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen werden.

### **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 850 A – Hamborn 1. Änderung wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen erhalten. Durch die textlichen Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans Nr. 850 A – Hamborn nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 850 A – Hamborn 1. Änderung 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 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 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 850 A - Hamborn 1. Änderung handelt es sich um eine Feinsteuerung der festgesetzten Kerngebiete. Ziel der Änderung ist die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften in diesen Bereichen. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Alt-Hamborn und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 850 A - Hamborn. Der Planbereich der ersten Änderung bezieht sich auf die festgesetzten Kerngebiete im Plangebiet, diese haben eine Größe von ca. 1,1 ha.

Das Plangebiet liegt am Hamborner Altmarkt zwischen Rathausstraße, Straße „Hinter dem Rathaus“, Schreckerstraße, Richterstraße, Im Birkenkamp, Liebrechtstraße, Bundesautobahn A 50, Dr.-Heinrich-Laakmann-Straße und Hufstraße.

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

#### **2.2.1 Städtebauliche Struktur**

Das Gebiet ist weitestgehend vollständig entwickelt und bebaut.

Der Hamborner Altmarkt stellt zusammen mit der Jägerstraße, der Schreckerstraße und der Rathausstraße die Hauptlaufstraße des zentralen Versorgungsbereiches dar.

Im Geltungsbereich liegt die nördliche bauliche Begrenzung des Hamborner Altmarktes, ein mehrgeschossiger Gebäudekomplex als städtebauliche Dominante. In den Erdgeschossen befinden sich Ladenlokalen mit Schaufenstern. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnnutzungen anzutreffen.

Im Rahmen des Konjunkturpaketes II wurde der vorgelagerte Straßenraum als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet, um eine städtebaulich und verkehrliche Verbesserung der Anbindung zum Hamborner Altmarkt zu erzielen.

Östlich schließt sich das „Rathaus Center“ als bauliche Einheit mit Einzelhandelsangeboten, der Stadtbibliothek und weiteren ergänzenden Nutzungen an und stellt entlang der Rathausstraße die Verbindung zum angrenzenden Rathaus an der Duisburger Straße dar.

Im westlichen Plangebiet befindet sich an der Richterstraße eine öffentliche Grünfläche, dahinterliegend der Gebäudekomplex des Finanzamtes, sowie entlang der Birkenstraße Geschosswohnungsbau vorwiegend aus den 1980er Jahren.

In Alt-Hamborn sind in den 1980er Jahren Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durchgeführt worden, mit dem Ziel, die Wohnqualität und die Nahversorgungsstruktur zu verbessern.

#### **2.2.2 Verkehr**

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Schreckerstraße, Rathausstraße und Richterstraße erschlossen. Auffahrten zum Kreuz Duisburg Nord zu den Autobahnen A42 und A59 befinden sich in direkter Nähe. Stellplatzanlagen befinden sich im „Rathaus Center“, am Finanzamt und an den Erschließungsstraßen. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Altmarkt“ sowie die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Hamborn Rathaus“, die von den Straßenbahnlinien 902 und 903 sowie mehreren Buslinien angefahren wird.

#### **2.2.3 Grün- und Freiraumsituation**

Die öffentliche Grünfläche an der Richterstraße stellt eine wichtige Fußwegeverbindung zur Vernetzung und Anbindung an die nördlich angrenzenden Parkanlage und Bezirkssportanlage dar.

### **3 Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP'99) zeigt für den genannten Bereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Diese Darstellung beinhaltet Flächen für Wohnen, zentralörtliche Einrichtungen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Kerngebiet, Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 850 A - Hamborn - entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes und werden demzufolge gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

#### **3.3 Fachplanungen**

##### **3.3.1 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. Der Hamborner Altmarkt stellt zusammen mit der Jägerstraße, der Schreckerstraße und der Rathausstraße eine der Hauptauflagen dar.

Nördlich des historischen Zentrums Alt-Hamborn schließt ein funktionaler Ergänzungsbereich des Hauptzentrums an, wodurch eine Verbindung mit dem historischen Zentrumsbereich Marxloh ermöglicht wird. 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-Thyssen-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 1. Änderung des Bebauungsplanes und den hier vorgenommenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution soll dieses Ziel unterstützt werden.

### **3.3.2 Vergnügungsstättenkonzept**

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. Innerhalb dieses Konzeptes wurden gesamtstädtisch einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erarbeitet. Diese Kriterien wurden auf die verschiedenen Gebietstypen in den Bezirken angewendet und Bereiche aufgezeigt, in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Für 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 einschließlich der

Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften sind aus dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten abgeleitet.

### **3.4 Gender Mainstreaming**

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von Männern und Frauen hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. Ziel für die Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Gender muss im jeweiligen Planungskontext betrachtet werden.

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

Unter Gender-Gesichtspunkten ist 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.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 850 A umfasst die festgesetzten Kerngebiete. Die textlichen Änderungen zur Feinsteuerung der Art der Nutzung beziehen sich ausschließlich auf die festgesetzten Kerngebiete.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Verfahren angepasst, da sich aufgrund der tatsächlichen Strukturen für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) und Flächen für den Gemeinbedarf des Bebauungsplanes Nr. 850 A kein Steuerungsbedarf ergibt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 850 A beträgt ca. 6,3 ha. Die Größe des Bereiches der 1. Änderung beträgt ca. 1,1 ha.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 850 A – Hamborn unter der Nummerierung b) „In den MK-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten - Spielhallen - nicht zulässig“ wird gestrichen und in Punkt e) neu festgesetzt sowie um Punkt f) erweitert.



Im Bebauungsplan Nr. 850 A – Hamborn 1. Änderung werden folgende textliche Festsetzung gem. der § 1 Abs. 5 und 9 für die Kerngebiete gem. § 7 BauNVO getroffen.

In den festgesetzten Kerngebieten gem. § 7 BauNVO sind

- e) Vergnügungsstätten nicht zulässig. Durch die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit verzerren Vergnügungsstätten das Boden- und Mietpreisgefüge. Sie verdrängen auf diese Weise die gewünschten Nutzungen und gefährden damit den Gebietscharakter ihres städtebaulichen Umfeldes. Zudem geht eine erhöhte Belästigung der Wohnbevölkerung von den Betrieben aus. Öffnungszeiten in den späten Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende und der damit verbundene An- und Abfahrverkehr der Besucher führen zu zusätzlichen Lärmemissionen. Aufgrund ihrer Erscheinungsform - z.B. zugeklebte Fensterscheiben, aggressive Werbeanlagen - prägen sie das städtebauliche Bild negativ. Dies steht einer positiven Entwicklung des Zentrenbereiches von Hamborn mit Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen sowie einem attraktiven Wohnumfeld entgegen. Zur Verhinderung der Verstärkung des Trading-Down-Prozesses und zum Schutz der Wohnnutzung werden daher in den MK-Gebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- f) Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben nicht zulässig. Sie haben auf Grund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten und tragen mit zum negativen Ortsbild bei. Die langen Öffnungszeiten (z. T. Nachtbetrieb) und der erhöhte An- und Abfahrverkehr verstärken die Lärmimmissionen auf die sensible Nutzung des Wohnens. Zudem dienen sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Der Versorgungs- und Wohnstandort Hamborn soll jedoch allen Bevölkerungsgruppen dienen und in seiner Funktionsfähigkeit geschützt werden.

Erotikfachgeschäfte als Unterart der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Sie wirken mit ihrer äußeren Gestaltung ebenfalls negativ auf das Ortsbild und dienen nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Ähnlich wie Vergnügungsstätten lösen sie städtebauliche Spannungen aus, die zu Konflikten mit der vorhandenen und planerisch gewollten Wohnnutzung führt. Zur Verhinderung der Verstärkung des Trading-Down-Prozesses und zum Schutz der Wohnnutzung werden daher in den MK-Gebieten Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen.

#### **4.3 Hinweise**

##### **Hinweis zum Artenschutz**

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

##### **Hinweis zu Schallimmissionen**

Im Bereich der Richterstraße und Schreckerstraße liegen verkehrsbedingt hohe Schallimmissionen vor. Es sind erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zu stellen. Die Einhaltung der Lärmimmissionspegel nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW) nachzuweisen. Das erforderliche Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  sowie die erforderlichen fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen sind von einem staatlich anerkannten Sachverständigen zu ermitteln und die bauliche Verwendung zu bestätigen.

##### **Hinweis zur Altlastensituation**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen mit 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 ja nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden, um, falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen.

## **5 Umweltbelange**

### **5.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen**

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 Nr. 850 A – Hamborn 1. Änderung enthält lediglich Änderungen in den textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften in den festgesetzten Kerngebieten. Durch diese Festsetzungen wird der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Hiermit liegen die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

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

### **5.2 Artenschutz**

Da diese vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 850 - Hamborn - lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften trifft, 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.

### **5.3 Schallimmissionen**

Es ist anzumerken, dass im Bereich der Richterstraße und Schreckerstraße verkehrsbedingt hohe Schallimmissionen vorliegen. Da die Nutzungsausweisung

unverändert bleibt und die bauliche Entwicklung abgeschlossen ist, können die Immissionskonflikte im Rahmen nachgelagerter Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) gelöst werden. Eine entsprechende Nachweispflicht im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren soll erfolgen.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Bereich der Richterstraße und Schreckerstraße liegen verkehrsbedingt hohe Schallimmissionen vor. Es sind erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zu stellen. Die Einhaltung der Lärmimmissionspegel nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW) nachzuweisen.

Das erforderliche Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  sowie die erforderlichen fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen sind von einem staatlich anerkannten Sachverständigen zu ermitteln und die bauliche Verwendung zu bestätigen.

#### **5.4 Luftreinhalteplanung**

Ein Abgleich mit den im Rahmen der Luftreinhalteplanung ermittelten flächenhaften Vorbelastungsgebieten sowie den verkehrsbezogenen Zusatzbelastungen ergab, dass im Bereich des Plangebiets keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Weitere Beeinträchtigungen durch Immissionen elektromagnetischer Wellen, durch Licht, Erschütterungen oder Gerüche sind nicht zu erwarten.

#### **5.5 Bodenschutz**

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort AS 3208, es handelt sich um eine chemische Reinigung. Die weitergehende historische Recherche durch das Amt für Umwelt und Grün ergab, dass aufgrund des Zeitpunkts, der Nutzungsdauer und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu besorgen sind, so dass eine Untersuchung im Planverfahren nicht erforderlich ist.

In Duisburg wurden stadtweite Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten bis in 30 cm Tiefe durchgeführt wurden. 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 Kinderspielflächen, Wohngebiete und Hausgärten / Kleingärten überschreiten.

Wegen der flächenhaften Überschreitung von Prüfwerten wurden seitens der Stadt Duisburg weitere gebietsbezogene Untersuchungen durchgeführt und ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept entwickelt. Die Bereiche, in denen wegen der Höhe der Bodenbelastungen Handlungsbedarf besteht, wurden eingegrenzt. Der Bebauungsplan 850 A 1. Änderung liegt teilweise in einem Bereich mit Prüfwertüberschreitungen; teilweise in einem Bodenbelastungsgebiet.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Festlegung eines Bodenschutzgebietes vorbereitet, in dem der Umgang mit den flächenhaften Bodenbelastungen und die Durchführung entsprechender Maßnahmen verbindlich geregelt werden sollen. Das Bodenschutzgebiet wird voraussichtlich diese Bereiche umfassen. Welche Regelungen für die betroffenen Bereiche im Einzelnen festgelegt werden, steht zurzeit noch nicht fest. Die Festsetzung des Bodenschutzgebietes erfolgt unabhängig vom Bauleitverfahren.

Zusätzliche gilt folgender Hinweis: Auch nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25.000), der

Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg- Amt für Umwelt und Grün - Untere Bodenschutzbehörde - entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis wird auf den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,1 ha.

## **7 Kosten**

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

## **8 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses**

### **8.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Für den Bebauungsplan Nr. 850 A 1. Änderung -Hamborn- hat der Rat der Stadt am 08.07.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgt in der Zeit vom 11.03.2014 bis 11.04.2014.

Die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Beschluss des Rates der Stadt in der Sitzung am 24.11.2014 zwischen dem 07.04. bis 08.05.2015.

Zur Sicherung aus Gründen des öffentlichen Wohls hat der Rat der Stadt Duisburg am 02.03.2015 die Veränderungssperre Nr. 108 – Hamborn – für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 850 A 1. Änderung – Hamborn beschlossen.

### **8.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise zur Lärmimmissionen und zum Bodenschutz gegeben, die in das Verfahren eingeflossen sind.

Gem. § 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“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit sich zu beteiligen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslage wurden weder Anregungen noch Bedenken zu Verfahren oder Planinhalten vorgebracht.

### **8.3 Darstellung des Abwägungsprozesses**

Städtebauliches Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn zu sichern und stärken. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe 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 auch im Kern Alt-Hamborn für einen Teilbereich an der Jägerstraße westlich des Hamborner Altmarktes grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben ist. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Vergnügungsstättenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

Die einfache Änderung des vorhandenen Planungsrechts mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten bietet ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst lediglich die festgesetzten Kerngebiete, so dass hier die funktionsstörenden Nutzungen gesteuert werden können.

## **9 Anlagen**

Bebauungsplan Nr. 850 A 1. Änderung - Hamborn

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 850 A 1. Änderung -Hamborn-  
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

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

Duisburg, den 02.12.2015

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

  
Grube

