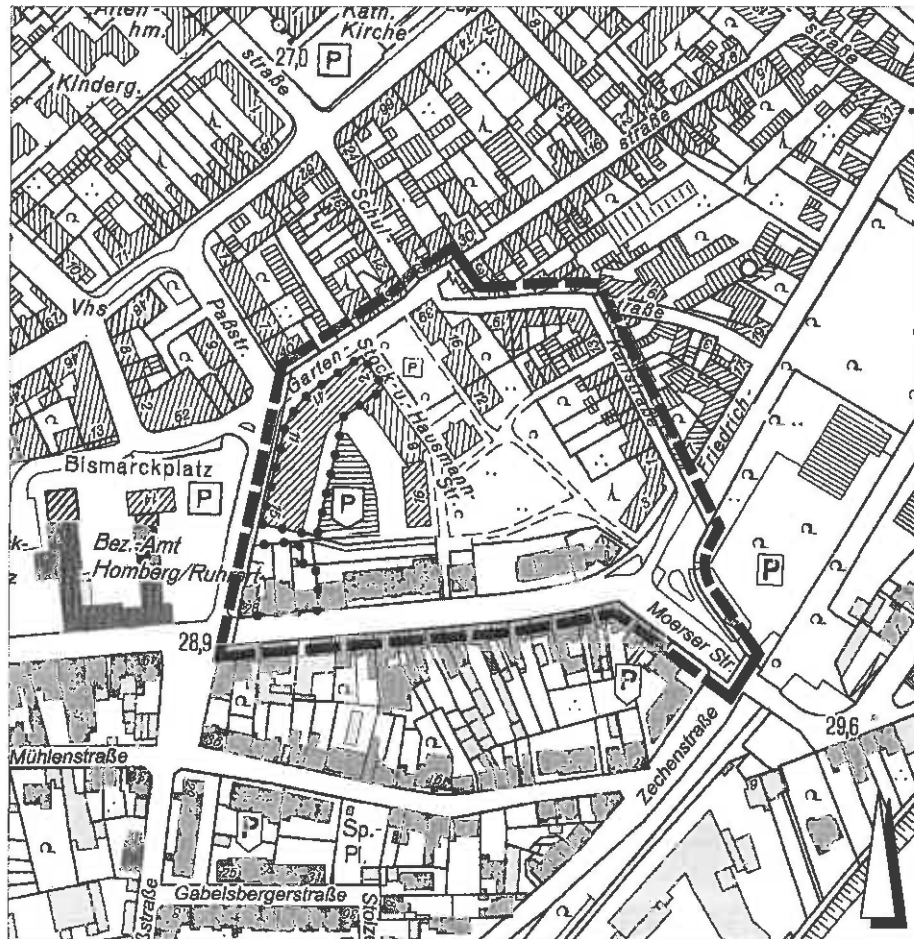


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 885 1. Änderung -Homberg-

**für den Bereich zwischen Paßstraße, Gartenstraße, Schulstraße, Karlstraße,
Friedrichstraße und Moerser Straße**



■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 885 Homberg
- - - - - Geltungsbereich der 1. Änderung

Stand: Satzungsbeschluss / Frühjahr 2017

Amt für Stadtentwicklung und
Projektmanagement

Bearbeitungsstand
19.12.2016

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Anlass der Planung | 3 |
| 1.1 | Anlass und Ziele der Planung..... | 3 |
| 1.2 | Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes | 3 |
| 1.3 | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 4 |
| 2 | Situationsbeschreibung | 4 |
| 2.1 | Lage des Plangebietes..... | 4 |
| 2.2 | Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung | 5 |
| 3 | Vorgaben und Bindungen..... | 5 |
| 3.1 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.2 | Fachplanungen und Konzepte..... | 5 |
| 3.2 | Gender Mainstreaming..... | 8 |
| 4 | Festsetzungen des Bebauungsplanes..... | 9 |
| 4.1 | Geltungsbereich | 9 |
| 4.2 | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 9 |
| 5 | Umweltbelange | 10 |
| 6 | Bodenordnende Maßnahmen..... | 10 |
| 7 | Flächenbilanz | 10 |
| 8 | Kosten..... | 10 |
| 9 | Gutachten | 11 |
| 10 | Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses | 11 |
| 10.1 | Darstellung des Verfahrensablaufes..... | 11 |
| 10.2 | Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen..... | 11 |
| 10.3 | Darstellung des Abwägungsprozesses..... | 11 |
| 12 | Anlage | 13 |

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bereiche zwischen Moerser Straße und Augustastraße bilden den Versorgungsschwerpunkt des Ortsteils Alt-Homberg. Dieser Bereich ist mit einem Entwicklungsbereich bis zum Rhein als Zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg beschlossen. Die Struktur des Einzelhandels in Alt-Homberg hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Die Vielfalt des Angebotes, das ein städtisches, lebendiges Ambiente ausmacht, ist zurückgegangen. Fachhändler und gastronomische Einrichtungen wurden unter anderem durch Spielhallen ersetzt. Derzeit befinden sich Spielhallen und eine Vielzahl leerstehender Ladenlokale im zentralen Versorgungsbereich. Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 - Homberg - befindet sich aktuell ein Leerstand.

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

Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Ortsteil Alt-Homberg machen eine planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften erforderlich. Ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurde am 11.07.2011 vom Rat der Stadt beschlossen. Um diese Ziele planerisch zu sichern, wurde die Änderung des Bebauungsplans Nr. 885 - Homberg - beschlossen.

Um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg zu sichern, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im Plangebiet ausgeschlossen werden.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 885 – Homberg – in der die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 Anwendung findet.

Der Bereich entlang der Paßstraße, von der Kreuzung mit der Moerser Straße bis zur Kreuzung mit der Gartenstraße ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Darüber hinaus sind Allgemeine Wohngebiete (WA) und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In den festgesetzten Wohngebieten sind Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der städtebaulichen Struktur und der negativen Auswirkungen auf die sensible Wohnnutzung im WA sind praktisch keine Ansiedlungen von Vergnügungsstätten möglich.

In den festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe nach BauNVO 1977 allgemein zulässig. Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten sieht für diesen Bereich keine Zulässigkeit und keine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor.

Zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums Alt-Homberg als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und des zentrenorientierten Wohnstandortes ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 - Homberg - für die festgesetzten Mischgebiete erforderlich.

Die Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 hatte u.a. die abschließende Regelung zu Vergnügungsstätten zum Inhalt. In der BauNVO 1977 sind Vergnügungsstätten als „sonstige Gewerbebetriebe“ im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als allgemein zulässig zu bewerten. Die Änderung der BauNVO 1990 hat für die Gebietskategorie Mischgebiet hauptsächlich die abschließende Regelung in allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit der Vergnügungsstätten zum Inhalt. Darüber hinaus ist das allgemein zulässige Nutzungsspektrum von Mischgebieten identisch geblieben. Die BauNVO 2013 hat keine Veränderungen in § 6 BauNVO bewirkt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die festgesetzten Mischgebiete im Plangebiet. Somit werden die Mischgebiete im Plangebiet an die BauNVO 2013 angepasst und hier die städtebauliche erforderliche Feinsteuerung der Art der Nutzung vorgenommen.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 885 1. Änderung - Homberg - wird im 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. 885 1. Änderung - Homberg - nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 885 1. Änderung - Homberg - 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. 885 1. Änderung - Homberg - handelt es sich um eine Feinsteuerung der festgesetzten Mischgebiete. 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 befindet sich im westlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl, im Ortszentrum Alt-Homberg. Der Bereich der 1. Änderung

betrifft die festgesetzten Mischgebiete entlang der Paßstraße zwischen der Kreuzung mit der Moerser Straße und der Gartenstraße.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Das Gebiet ist weitestgehend vollständig bebaut. Der Bereich Paßstraße, Moerser Straße, Gartenstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich Alt-Homberg. Die Bebauung an der Paßstraße, Gartenstraße und Stock- und Haussmannstraße ist ein mehrgeschossige straßenbegleitende Wohnkomplex, in den Erdgeschossen entlang der Paßstraße befinden sich Ladenlokale mit Schaufenstern. Im Kreuzungsbereich Passstraße/Moerser Straße befinden sich zweigeschossige gründerzeitliche Gebäude, ebenfalls mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnnutzungen anzutreffen. Derzeit ist im Plangebiet ein Leerstand im Erdgeschoss zu verzeichnen.

Verkehr

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Paßstraße und die Moerser Straße erschlossen. Über die Duisburger Straße ist die Autobahn A40 erreichbar. Parkplatzanlagen befinden sich westlich der Passstraße. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Paßstraße“ und „Bismarckplatz“.

Grün- und Freiraumsituation

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der Nutzungsart befinden sich keine nennenswerten Grünbereiche im Plangebiet. Im Blockinnenbereich des Wohn- und Handelskomplexes befinden sich Hausgärten, das Parkdeck hat eine Dachbegrünung.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 - Homberg – als Mischgebiet (MI) und zu einem kleinen Teil als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird demzufolge gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.2 Fachplanungen und Konzepte

Die vom Rat der Stadt beschlossenen Fachpläne (wie z. B. Schulentwicklungs-, Kindergartenbedarfs-, Kinderspielplatz- und Sportstättenplan) haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

3.2.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)

Im Teilräumlichen Strategiekonzept DU2027, beschlossen vom Rat der Stadt am 21.09.2015, liegt der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 -Homberg- im zentralen Versorgungsbereich. Westlich angrenzend verweist das Symbol „Gestaltung von Plätzen“ auf den für den Ortsteil bedeutenden Platz, hier Bismarckplatz und Umgebung des Bezirksamtes Homberg/Ruhrort/Baerl. Hier soll der öffentliche Raum bzw. Platz mit seinem Grundriss und der umgebenden Bebauung identitätsstiftend erhalten beziehungsweise in ihrer Funktion, Gestalt und Ausstattung verbessert oder umgebaut werden. Dabei soll das Thema der Aufenthaltsqualität als zentraler Ort für Kommunikation und geschäftiges Treiben von maßgeblicher Bedeutung sein. Die

platzeinfassenden Gebäude gilt es aufzuwerten, barrierefrei und adäquat zu gestalten sowie mit entsprechenden Nutzungen zu belegen.

3.2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg 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. 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 zentralen und räumlich abgegrenzten Versorgungsbereiche. In Form der sogenannten Ansiedlungsleitsätze enthält das Konzept Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient zur weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Der Ortsteil Alt-Homberg ist zusammen mit Hochheide als Nebenzentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingestuft. Der Besatz an Einzelhandel konzentriert sich auf die Fußgängerzone (Augustastraße) sowie den Bismarckplatz (Marktplatz), welche zusammen die Hauptlage des Einzelhandels bilden. Entlang der Moerser Straße sind überwiegend Dienstleistungen angesiedelt.

Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Alt-Homberg entspricht den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Aspekte zur Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche in Duisburg sind Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie Dienstleitungen, 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.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst alle Grundstücke entlang der AugustasträÙe zwischen der Einmündung zur Moerser Straße im Südwesten und dem Moltkeplatz im Nordosten. Auf dem Abschnitt zwischen Moerser Straße und der Viktoriastraße befindet sich der Großteil der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des Nebenzentrums Alt-Homberg. Die Grenze der Parzellen bildet die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 885 1. Änderung - Homberg - liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften erfolgen auch zum Schutz und zur Entwicklung der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs.

Für weitere Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Moerser Straße und AugustasträÙe sollen durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 1205 I - Alt-Homberg - „Moerser Straße/AugustasträÙe“ und Nr. 1205 II - Alt-Homberg - „Moerser Straße/AugustasträÙe“ Regelungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften getroffen werden.

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

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 885 1.Änderung -Homberg- entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten.

Innerhalb des Zentrums von Alt-Homberg sind die Hauptlauflagen mit einem Ausschluss von Vergnügungsstätten an der Augustastraße inklusive dem Bismarckplatz zu finden. Zum Schutz vor einer Verdrängung der gewünschten Nutzungen sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der Entwicklung „Homberg an den Rhein“ sollen in den östlich anschließenden Bereichen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen werden. Zudem gibt es in diesen Bereichen einen sehr hohen Anteil von Wohnnutzungen, die diesen Ausschluss erfordert und rechtfertigt.

Im Bereich der Moerser Straße zwischen der Duisburger Straße und der Paßstraße ist der Einzelhandelsbesatz in weiten Bereichen schon deutlich unterbrochen und eine erhöhte Anzahl an Leerständen zu verzeichnen. In diesem Bereich soll durch eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eine störende Häufung dieser Einrichtungen verhindert und die Funktionsfähigkeit dieses Bereichs als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort gesichert werden.

Im Ortsteil Alt-Homberg ist für den Bereich an der Moerser Straße zwischen Duisburger Straße und Paßstraße die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten als Ausnahmebereich vorgesehen. In allen anderen Bereichen der Ortsmitte Alt-Homberg ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht vorgesehen, so dass eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich ist. Zur Umsetzung dieser Ziele wurde auch der Aufstellungsbeschluss Nr. 1205 Homberg – „Moerser Straße/Augustastraße“ gefasst.

An der Moerser Straße und am Bismarckplatz befinden sich Spielhallen und im zentralen Versorgungsbereich Alt-Homberg eine Vielzahl an leerstehenden Ladenlokalen.

Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten kann ein Trading-Down-Prozess im Gebiet ausgelöst sowie die Funktionsfähigkeit des Gebiets gefährdet werden. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Zentrums Alt-Homberg als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sollen daher Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Erotikfachgeschäfte im Bebauungsplan Nr. 885 -Homberg- 1. Änderung ausgeschlossen werden.

3.3.1 Denkmalschutz

Es befindet sich kein eingetragenes Denkmal im Planbereich.

3.3.5 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich im Achtungsabstand zum Chemieunternehmen Huntsman (ehem. Sachtleben Chemie). Da bei der 1. Änderung die Zulässigkeit bzw.

Nichtzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen geregelt werden soll (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution) handelt es sich um eine Feinsteuerung. Dabei werden keine weiteren sensiblen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht und es besteht aufgrund dieser einfachen Änderung des Bebauungsplanes kein weiterer Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf.

3.2 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 Aspekte

- Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit (Siedlungsstruktur),
- Mobilität,
- Freiraumangebot,
- Wohnen,
- Sicherheit,
- Partizipation und Repräsentanz.

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 Wegekettens 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.

Der Bebauungsplan wirkt sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche entlang der Paßstrasse, von der Kreuzung mit der Moerser Straße bis zur Kreuzung mit der Gartenstraße. Diese Bereiche sind als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 885 festgesetzt und bedürfen der Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betriebe sowie Erotikfachgeschäften.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 beträgt ca. 3.000m².

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Folgende Feinsteuerung der Art der Nutzung, hier die festgesetzten Mischgebiete, wird vorgenommen:

- e) In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 5 BauNVO und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Geltungsbereich sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten führen zu einer Unterbrechung der Auflage. Dies steht der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg mit der erforderlichen räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen entgegen. 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 im Zentralen Versorgungsbereich Alt-Homberg und gefährden damit den Charakter ihres städtebaulichen Umfeldes. Aufgrund ihrer häufigen Erscheinungsform, z.B. zugeklebte Fensterscheiben, aggressive Werbeanlagen, prägen sie zudem das städtebauliche Bild negativ.

- f) In den Mischgebieten sind Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Erotikfachgeschäfte als Unterart der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind 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. Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Verhinderung der Verstärkung des Trading-Down-Prozesses werden daher in den MI-Gebieten Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen.

- g) In den Mischgebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO einschließlich der Wohnungsprostitution gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben sind nicht zulässig. Sie haben auf Grund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnlich 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 Alt-Homberg soll jedoch allen Bevölkerungsgruppen dienen und in seiner Funktionsfähigkeit geschützt werden.

Darüber hinaus werden in diesem Änderungsverfahren keine weiteren Festsetzungen getroffen.

5 Umweltbelange

Durch die erste Änderung werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 885 -Homberg- nicht berührt. Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche bleiben vollständig erhalten. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleibt im Wesentlichen erhalten.

Altlasten

Ein Hinweis über die Situation zu Altlasten ist der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 8.3 Seite 14a zu entnehmen.

Da bei der 1. Änderung die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen geregelt werden soll (Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution) werden keine weiteren sensiblen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht. Daher ist der bereits bestehende Hinweis ausreichend und es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Immissionen

Die Verkehrsimmissionen wurden im Bebauungsplanverfahren behandelt, s. Begründung Nr. 9.2. Textliche Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen für die Moerser Straße und die Friedrichstraße wurden getroffen.

Da bei der 1. Änderung die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen geregelt werden soll (Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution) werden keine weiteren sensiblen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht. Daher besteht ist der bereits bestehende Hinweis ausreichend und es besteht kein weitere Untersuchungsbedarf.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 -Homberg- beträgt ca. 3.000m².

8 Kosten

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

9 Gutachten

Für das Planverfahren wurden keine Gutachten erstellt.

10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Für den Bebauungsplan Nr. 885 1. Änderung -Homberg- hat der Rat der Stadt am 29.09.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Oktober 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bezirksvertretung Homberg/Ruhrort/Baerl hat am 23.10.2014 den Dringlichkeitsbeschluss der Bezirksvertretung genehmigt.

Am 23.11.2015 hat der Rat der Stadt die Veränderungssperre Nr. 109 -Duisburg-Homberg zur Sicherung des Verfahrens beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 29.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 04.03.2016 bis zum 04.04.2016.

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte vom 25.10.2016 bis zum 25.11.2016.

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 109 -Duisburg-Homberg- wurde am 24.11.2016 vom Rat der Stadt beschlossen.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden inhaltlich geprüft und soweit erforderlich aufgenommen. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- a) Stellungnahme der **Bezirksregierung, Bereich Denkmalangelegenheiten**, mit Anregung der Beteiligung des LVR für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege sowie der Unteren Denkmalbehörde. Der Anregung wird, soweit noch nicht erfolgt, gefolgt.
- b) Stellungnahme der **Bezirksregierung, Bereich Immissionsschutz** mit dem Hinweis eines Betriebsbereiches nach Störfallverordnung. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
- c) Die Stellungnahme der **Bezirksregierung** äußert im Weiteren keine Anregungen und Bedenken.
- d) Stellungnahme der **Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg**, dass die Belange nicht berührt sind.
- e) Stellungnahme der **Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer** ohne Bedenken.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist folgende Stellungnahme eingegangen:

- a) Stellungnahme der **Bezirksregierung Düsseldorf**, ohne Bedenken gegen die Planung zu äußern.

10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab

dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

Im Bebauungsplan Nr. 885 -Homberg- sind Mischgebietsfestsetzungen, Wohngebiete, eine öffentliche Grünfläche und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In den Wohngebieten (WA) sind Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der städtebaulichen Struktur und der negativen Auswirkungen auf die sensible Wohnnutzung im WA sind praktisch keine Ansiedlungen von Vergnügungsstätten möglich. Somit ergibt sich für diese Bereiche im Bebauungsplan Nr. 885 -Homberg- diesbezüglich kein Planungsbedarf und die 1. Änderung bezieht sich lediglich auf die festgesetzten Mischgebiete.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bereich an der Paßstraße liegt im zentralen Versorgungsbereich Alt-Homberg. Er grenzt unmittelbar an den Bismarckplatz an und bildet eine Verbindung zwischen der Einzelhandelslage Moerser Straße und der Fußgängerzone an der Augustastraße. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale im Zentralen Versorgungsbereich werden. Es besteht die Gefahr, dass auch die Wohnlage entlang der Paßstraße durch die negativen Auswirkungen geschwächt wird.

Ein kompletter Ausschluss dieser Nutzungen für das Plangebiet der 1. Änderung ist vertretbar, da im Ortsteil Alt-Homberg an der Moerser Straße, westlich des Plangebietes, im Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgesehen ist. Hierzu befindet sich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1205 I -Homberg- „Moerser Straße/Augustastraße“ im Verfahren. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Vergnügungsstättenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

Die Feinsteuerung der Nutzungsarten in den festgesetzten Mischgebieten ist ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel. Aufgrund des weiterhin möglichen vielfältigen Nutzungsspektrums eines Mischgebietes bleibt der Gebietscharakter erhalten. Die Festsetzungen stellen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar. Im Zentralen Versorgungsbereich Alt-Homberg soll weiterhin das bestehende Nutzungsspektrum durch die Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften langfristig gesichert werden. Entlang der Moerser Straße soll durch die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bebauungsplanverfahren Nr. 1205 I -Homberg- die Ansiedlungsmöglichkeiten im Verhältnis zum Schutz der Wohnnutzung maßvoll geregelt.

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften in den festgesetzten Mischgebieten enthält, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein weiterer Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Altlastensituation, des Artenschutzes oder sonstiger Umweltbelange.

Die Abwägung aller Belange erfolgt zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt.

12 Anlage

Entwurf Bebauungsplan Nr. 885 -Homberg- 1. Änderung

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 885 1. Änderung –Homburg-

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 13.03.2017 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 13.04.2012

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



T r a p p m a n n



