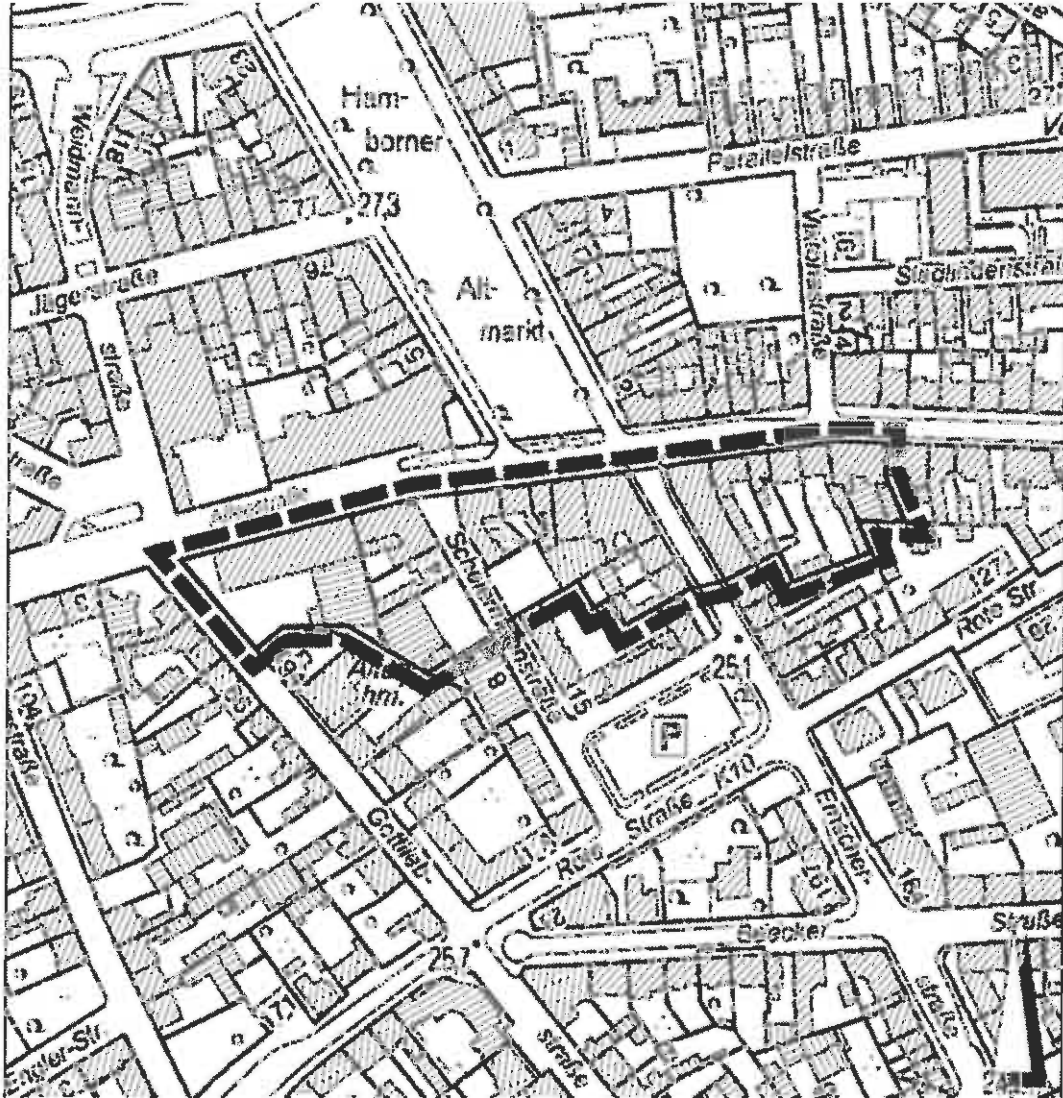


# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 1184 -Alt-Hamborn- "Alleestraße"**

**für einen Bereich zwischen Alleestraße, der Rote Straße und der Gottliebstraße**



**Stand: Satzungsbeschluss / Herbst 2014**

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand:  
17.09.2014

## 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 .....	5
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	Gender Mainstreaming .....	6
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	7
3.5	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten .....	8
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
4.1	Geltungsbereich .....	9
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
4.3	Hinweise .....	10
5	Umweltbelange .....	11
5.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen .....	11
5.2	Lärmimmissionen .....	11
5.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen .....	11
5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	12
6	Bodenordnende Maßnahmen .....	12
7	Flächenbilanz .....	12
8	Kosten .....	12
9	Gutachten .....	12
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses .....	12
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes .....	12
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen .....	13
10.3	Darstellung des Abwägungsprozesses .....	14
11	Anlagen .....	15

# **1 Anlass der Planung**

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

Der Bereich zwischen Alleestraße, Rote Straße und Gottliebstraße grenzt unmittelbar südlich an den Hamborner Altmarkt an und schließt diesen städtebaulich und funktional ab. Das Plangebiet prägt so wesentlich den südlichen Platzabschluss des Altmarktes und somit einen Teil des Ortskerns Alt-Hamborn mit.

Anlass des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ ist der vorliegende Antrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte für ein Grundstück an der Alleestraße. In seiner Sitzung am 11.07.2011 hat der Rat der Stadt das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Konzept sieht für diesen Bereich zwischen Alleestraße, Rote Straße und Gottliebstraße einen Ausschluss von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution vor. Da dieser Antrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte zur Zeit planungsrechtlich genehmigungsfähig wäre, ist zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ erforderlich. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt am 12.12.2011 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ gefasst.

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß dem am 06.12.2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh. Die Struktur des Einzelhandels hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Die Vielfalt des Angebotes, die ein städtisches, lebendiges Ambiente ausmacht, ist zurückgegangen. Die Gefahr besteht, dass die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Hamborn/ Marxloh wichtigen Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und gastronomischen Einrichtungen durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, ersetzt werden.

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie unterbrechen in Einzelhandelslagen den Kundenstrom und verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft den Einzelhandel sowie gewünschte ergänzende Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. beeinträchtigen sie zudem das Ortsbild negativ. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse im Gebiet ausgelöst oder weiter verstärkt werden und damit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs gefährden. Im Plangebiet ist durch eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort zu befürchten.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Kultur.

Vergnügungsstätten können durch ihre häufig negative Gestaltung den Stadtraum negativ prägen, was ebenfalls zu einer Schwächung des Zentrums führen kann. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hamborn/ Marxloh soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet gesteuert werden.

Erotikfachgeschäfte 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 von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution 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/Marxloh als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern, sollen diese Nutzungen im Planbereich gesteuert werden.

Aufgrund der Zielsetzung die beiden ehemals solitären Zentren Alt-Hamborn und Marxloh zusammen zum zweiten Hauptzentrum Duisburgs zu entwickeln, ist in Verbindung mit der künftigen Entwicklung des Altmarkt-Areals eine Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne dieser gesamtstädtischen und ortsteilbezogenen Zielformulierungen zu gewährleisten. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ erforderlich.

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

### **Derzeitiges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Gebiet in Teilen gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und in anderen Teilen gem. § 34 Abs. 1 BauGB als Gemengelage zu beurteilen.

Zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ erforderlich.

### **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 9 Abs. 2a und 13 BauGB durchgeführt, in welchem nur der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften und von Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution festgesetzt wird.

Aufgrund der vollständig entwickelten städtebaulichen Struktur ist es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschosshöhe zu treffen. Auf Basis des § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution im zentralen Versorgungsbereich Hamborn/ Marxloh.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Das bedeutet unter anderem, dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

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

abgesehen werden kann und in diesem Verfahren auch abgesehen wird.

Bei der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ wird lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution gesteuert.

Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Der Beurteilungsmaßstab bleibt über die geplanten Festsetzungen hinaus der § 34 BauGB.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Duisburg-Hamborn, im Ortsteil Alt-Hamborn südlich der Alleestraße, nördlich der Rote Straße und östlich der Gottliebstraße. Das ca. 1,2 ha große Gebiet grenzt südlich an den Hamborner Altmarkt an und bildet z.T. die südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh.

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

#### **2.2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet in Alt-Hamborn befindet sich rund zehn Kilometer nördlich der Innenstadt Duisburgs. Alt-Hamborn wird gegliedert durch die Bundesautobahnen A 42 und A 59. Daneben wird Alt-Hamborn geprägt durch seinen zentral gelegenen Altmarkt, das Johanniter Hospital, den Stadtwald und den Botanischen Garten im Westen. Südlich lagert der Landschaftspark Duisburg-Nord im Stadtbezirk Meiderich an, umringt ist Alt-Hamborn von den Stadtteilen Marxloh, Obermarxloh, Neumühl sowie Meiderich und Bruckhausen.

#### **2.2.2 Städtebauliche Struktur**

Das Plangebiet ist städtebaulich durch eine überwiegend 3-geschossige Blockrandbebauung mit vereinzelt historischen Gebäuden geprägt. In den Erdgeschossen befinden sich Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Vergnügungsstätten. In den Obergeschossen befinden sich häufig Wohnungen.

Der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindliche Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz gliedert sich in mehrere Teilbereiche. Der dichteste Besatz an Ladenlokalen findet sich an der Rathausstraße, Jägerstraße sowie flankierend an mehreren

Platzseiten des Altmarktes. Der Altmarkt stellt mit seiner Marktplatzfunktion einen weiteren Pol dar. In den übrigen Straßen überwiegt die Wohnnutzung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

### **2.2.3 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im motorisierten Individualverkehr (MIV) im Wesentlichen über die Alleestraße und die Emscherstraße sowie den Hamborner Altmarkt. Die wichtigste Parkplatzanlage für das Plangebiet ist der nördlich angrenzend Hamborner Altmarkt, der als öffentliche Parkfläche fungiert, wenn kein Wochenmarkt stattfindet. Darüber hinaus befindet sich südlich des Plangebietes an der Emscherstraße/ Rote Straße ein weiterer öffentlicher Parkplatz. An der Alleestraße und Scheiermannstraße gibt es zudem straßenbegleitende Parkplätze.

Der Zugang zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Haltestelle „Altmarkt“ nördlich des Plangebietes, welche von 7 Buslinien angefahren wird. Eine Straßenbahnhaltestelle „Hamborn Mitte“ liegt unweit an der Duisburger Straße, über welche die Stadt Dinslaken sowie die Duisburger Innenstadt erreicht werden können.

### **2.2.4 Grün- und Freiraumsituation**

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der abgeschlossenen baulichen Entwicklung des Gebietes sind keine nennenswerten Grün- und Freiraumsituationen im Plangebiet vorhanden.

## **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 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich als Kerngebiet, Mischgebiet und im süd-westlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Entwicklungszielen des wirk-samen Flächennutzungsplanes und werden demzufolge gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

### **3.3 Gender Mainstreaming**

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff „Gender“ wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. 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.

### **3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist am 06.12.2010 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Die zentralen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die einleitende Markt- und Standortanalyse, das Entwicklungsleitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept.

Das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept besteht wiederum aus dem Zentrenkonzept, einem Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept sowie den Ansiedlungsleitsätzen und der „Duisburger Sortimentsliste“.

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche (zwei Haupt-, fünf Neben- und 16 Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. In Form der sogenannten Ansiedlungsleitsätze enthält das Konzept allgemeine Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient der weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung. Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Hamborn/ Marxloh entspricht den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Aspekte zur Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche sind Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Bildung, Kultur. Weitere Kriterien sind die Lage im Siedlungsgebiet und verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Dichte und Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Ebenfalls sind Leerstände erfasst, die als städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage zählen.

Die Hauptlagen des Einzelhandels befinden sich in den beiden historischen Zentren Alt-Hamborn und Marxloh. Der Hamborner Altmarkt stellt zusammen mit der Jägerstraße, der Schreckerstraße und der Rathausstraße eine der Hauptauflage 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 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 hat 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 Hauptlaufwegen 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.



## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Kernbereiches Alt-Hamborns südlich des Hamborner Altmarktes, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und in denen ein Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten besteht.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ sind Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäfte gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Der Ausschluss der o.g. Nutzungen dient dem Schutz und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Kultur. Folgende textliche Festsetzungen werden getroffen:

#### **a) Im Geltungsbereich sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. bedingen sie in den Einzelhandelslagen eine Unterbrechung des Kundenstroms. Dies steht der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/Marxloh mit der erforderlichen räumlichen Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen entgegen.

Durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft verursachen sie eine Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges und verdrängen den traditionellen Einzelhandel und gewünschte Dienstleistungsnutzungen. Hierdurch können die bereits eingesetzten Trading-Down-Prozesse weiter verstärkt werden und damit die Funktionsfähigkeit des Gebietes gefährden. Der Schutz und die Weiterentwicklung dieses wichtigen Bereiches ist von entscheidender Bedeutung, um die Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Hamborn/Marxloh für Einzelhandel und zentrenergänzende Dienstleistungen aufrecht zu halten. Die Funktionsfähigkeit ist nur zu erhalten, wenn in diesem Bereich einem weiteren Trading-Down-Prozess entgegengewirkt wird. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Hamborn/Marxloh, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, und zur Vermeidung einer Störung sensibler Nutzungen, ergänzender dienstleistungs- und zentrenorientierter Wohnstandorten, sind Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig.

#### **b) Im Geltungsbereich sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.**

Besonders in Verbindung mit Vergnügungsstätten und/oder Bordellen und bordellartigen Betrieben haben Erotikfachgeschäfte schädliche Auswirkungen auf ihre Umgebung und führen zu einem Absinken der Gebietsqualität und Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Hamborn/Marxloh, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Erotikfachgeschäfte nicht zu lässig.

**c) Im Geltungsbereich sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, nicht zulässig.**

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen verursachen zudem Konflikte mit der vorhandenen und städtebaulich erforderlichen zentrenorientierten Wohnnutzung. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Hamborn/Marxloh, als Versorgungszentrum für alle Bevölkerungsgruppen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, nicht zulässig.

Für die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten gilt der passive Bestandschutz. Erweiterungen oder Erneuerungen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus gehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Darüber hinaus ist das Plangebiet gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

#### **4.3 Hinweise**

##### **Hinweis zum Verfahren**

Dieser Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit dieser Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen**

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

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

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

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Hinweis zur Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27.11.1987 in der jeweils gültigen Fassung.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## Hinweis zu Plänen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ werden folgende Fluchtlinienpläne teilweise oder gänzlich überdeckt:

- Fluchtlinienplan F 73 förmlich festgestellt am: 19.08.1904
- Fluchtlinienplan F 78 förmlich festgestellt am:19.08.1904

Die Fluchtlinienpläne bleiben erhalten und stehen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ nicht entgegen.

## 5 Umweltbelange

### 5.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

Da der Bebauungsplan Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ lediglich Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches trifft und hierzu einzelne zentrenschädigende Nutzungen ausschließt, ansonsten jedoch keine Auswirkungen entfaltet, sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB wird nicht wesentlich verändert und es werden keine baulichen Änderungen vorgenommen.

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 liegt 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 Lärmimmissionen

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Lärmsituation.

### 5.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen. Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Altlastensituation.

#### **5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution enthält 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 oder bei sonstigen Maßnahmen unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

#### **6 Bodenordnende Maßnahmen**

Beordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **7 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,2 ha.

#### **8 Kosten**

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

#### **9 Gutachten**

Für das Planverfahren wurden keine Gutachten in Auftrag gegeben.

#### **10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses**

##### **10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2011 mit der DS-Nr. 11-1939 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ gefasst. Dieser wurde am 31.12.2011 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der gleichen Vorlage hat der Rat der Stadt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 sowie der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) abzusehen.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung (Vergnügungsstätte) von Schankwirtschaft und Laden in Spielhalle liegt vor. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ am 08.03.2012 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt worden.

Am 10.12.2012 wurde die Veränderungssperre Nr. 102 -Alt-Hamborn- vom Rat der Stadt beschlossen und im Amtsblatt vom 15.02.2013 bekannt gemacht.

Daraufhin wurde der Antrag auf Nutzungsänderung (Vergnügungsstätte) von Schankwirtschaft und Laden in Spielhalle aufgrund der Veränderungssperre Nr. 102 -Alt-Hamborn- gemäß § 14 Abs. 1 BauGB am 01.03.2013 abgelehnt.

Am 09.12.2013 hat der Rat der Stadt eine Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 102 -Alt-Hamborn- beschlossen, da im zeitlichen Rahmen der Veränderungssperre Nr. 102 -Alt-Hamborn- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- nicht abgeschlossen werden konnte. Dieser Beschluss wurde am 14.02.2014 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.03.2014 bis 09.04.2014. In diesem Zusammenhang haben die Untere Bodenschutzbehörde, die Untere Denkmalbehörde/ Stadtarchäologie und die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg Stellungnahmen vorgebracht, die in die Begründung und den Bebauungsplan eingeflossen sind. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Begründung unter Punkt 10.2 zu entnehmen.

Der Rat der Stadt hat mit der DS-Nr. 13-1618 am 17.02.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.2014 bekannt gemacht und in der Zeit vom 10.03.2014 bis 09.04.2014 einschließlich durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

## **10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen**

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

a) Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.03.2014 mitgeteilt, dass sich im Rahmen des betreffenden Planverfahrens mit lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Hinblick auf die Altlastensituation keine Untersuchungs- oder Regelungsnotwendigkeit ergibt. Ein Hinweis auf den folgenden Sachverhalt soll in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mehrere Altlastverdachtsflächen. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen 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 (Durchführung weiterer Untersuchungen), um, falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ in einem Bereich mit Prüfwertüberschreitungen liegt; in dem aber kein Handlungsbedarf besteht.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen wurde in den Bebauungsplan 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ mit aufgenommen und in Punkt 4.3 der Begründung hinzugefügt.

b) Die Untere Denkmalbehörde/ Stadtarchäologie hat im Laufe des Planverfahrens mit Schreiben vom 17.01.2014 und im Rahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.04.2014 wortgleich mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ keine baudenkmalrechtlichen und bodendenkmalrechtlichen Belange berührt.

### Stellungnahme der Verwaltung

Mit diesem Planverfahren werden keine baudenkmalrechtlichen und bodendenkmalrechtlichen Belange berührt. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf das Planverfahren.

c) Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.04.2014 mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Mit diesem Planverfahren werden keine Belange der Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg berührt. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf das Planverfahren.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) wird für dieses Verfahren von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger erhielten im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

## **10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses**

Städtebauliches Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh zu sichern und zu stärken. Besonders zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh zum zweiten Hauptzentrum hat das Plangebiet eine besondere Lage im Übergangsbereich zwischen den beiden Stadtkernen Marxloh und Alt-Hamborn. Städtebauliche Gründe sprechen daher dagegen, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäfte im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden.

Ein kompletter Ausschluss dieser Nutzungen für das Plangebiet ist vertretbar, da innerhalb des Kerns von Alt-Hamborn grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben ist. Darüber hinaus sind weitere Ansiedlungsmöglichkeiten im Bezirk gegeben. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten gem. § 9 Abs. 2a BauGB sowie die darüber hinausgehende planerische Beurteilung gemäß § 34 BauGB bietet ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel. Eine weitere bauplanerische Steuerung für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist nicht erforderlich, da u.a. das Gebiet weitgehend bebaut ist und eine weitere Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren stattfinden kann. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften stellt keine unzumutbare Einschränkung für Eigentümer dar, da über diese Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 34 BauGB in diesem Bereich zulässigen Nutzungen verbleibt. Zudem soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften eine langfristige Stärkung der gewünschten Nutzungen erfolgen. Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches in Alt-Hamborn, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, so dass hier die funktionsstörenden Nutzungen gesteuert werden können. Im Plangebiet liegen Alt-

lastenverdachtsflächen, auf die im Bebauungsplan allgemein hingewiesen wird. Im Zuge von Nutzungsänderungen ist von einer an der künftigen Nutzung orientierten Sanierung auszugehen. Der Bebauungsplan verändert die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht und enthält lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften. Ein Gebietstyp der BauNVO wird nicht festgesetzt. Das Plangebiet ist in der baulichen Entwicklung abgeschlossen. In diesem Verfahren ergibt sich kein weiterer Untersuchungs- und Regelungsbedarf der Umweltbelange, da mit diesem Plan ebendiese nicht berührt werden.

## **11 Anlagen**

- Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanes Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“





Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 24.11.2014 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**Trappmann**



