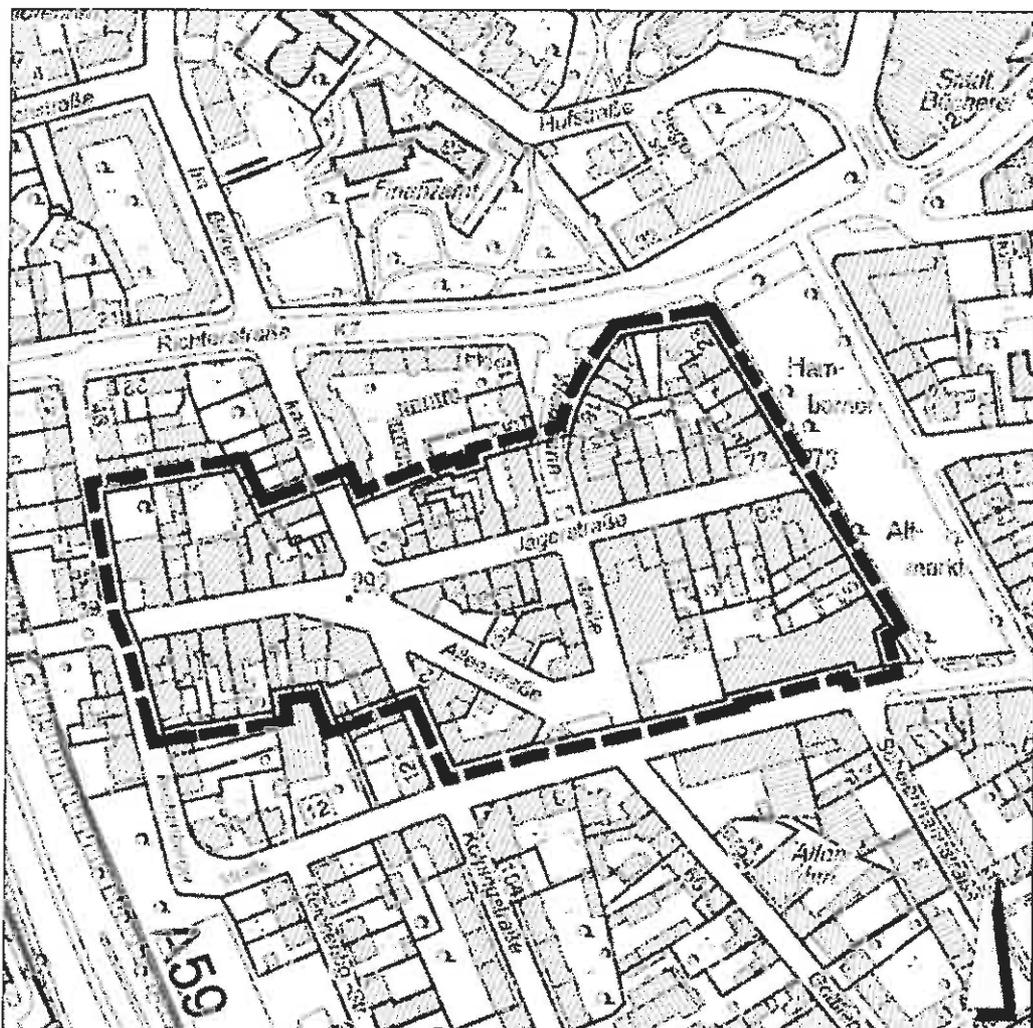


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 780 1. Änderung – Alt-Hamborn –

zwischen Richterstraße, Hamborner Altmarkt, Alleestraße und Reichenberger Straße



Stand: Satzungsbeschluss/ Herbst 2015

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

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	Flächennutzungsplan	6
3.2	Fachplanungen	6
3.3	Gender Mainstreaming	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.3	Hinweise	11
5	Umweltbelange	11
5.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen	13
6	Bodenordnende Maßnahmen.....	13
7	Kosten.....	13
8	Gutachten	14
9	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses.....	14
9.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	14
9.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.....	14
9.3	Darstellung des Abwägungsprozesses.....	15

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 780 1.Änderung -Alt-Hamborn- ist die Stabilisierung und Entwicklung eines vielfältigen Versorgungsangebotes auf der Jägerstraße und dem Hamborner Altmarkt mit Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur.

In der Vergangenheit hat es vermehrt Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten auf der Jägerstraße gegeben. Das geltende Planungsrecht sieht im Planungsgebiet eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor.

Die Zielsetzungen des am 11.07.2011 vom Rat der Stadt beschlossenen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten sehen aber für einen Teil dieses Bereiches zum Schutz der Hauptauflage des Einzelhandels einen kompletten Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Ausnahmsweise zulässig sollen Vergnügungsstätten entlang der Jägerstraße auf einem Abschnitt zwischen Reichenberger Straße und Kolpingstraße sein sowie entlang der Alleestraße zwischen Kolpingstraße und der Bebauung, die sich zum Altmarkt hin orientiert.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Ziele ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Vor diesem Hintergrund werden neben diesem Bebauungsplan die Bebauungspläne 850 A -Alt-Hamborn- und 850 B -Alt-Hamborn- geändert und die Bebauungspläne Nr. 1201 -Alt-Hamborn- „Schreckerstraße“ und Nr. 1184 -Alt-Hamborn- „Alleestraße“ aufgestellt, um die Zielsetzungen für den Ortsteil Alt-Hamborn im Sinne des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich zu sichern.

Gemäß dem am 06.12.2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh.

Die Struktur des Einzelhandels hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Die Vielfalt des Angebotes, das ein städtisches, lebendiges Ambiente ausmacht, ist zurück gegangen. Die Gefahr besteht, dass die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh wichtigen Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Dienstleistungsnutzungen und gastronomische Einrichtungen auf der Jägerstraße durch Vergnügungsstätten 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 Versorgungsbereiches gefährden.

Wesentliche Bereiche der Jägerstraße stellen zusammen mit dem Hamborner Altmarkt, der Schreckerstraße und der Rathausstraße die Hauptauflage dar. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich ist die Unterbrechung der Auflagen und ein weiterer Rückgang des Angebotes und somit ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort zu befürchten.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh soll daher die Zulässigkeit 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/ Marxloh als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern, sollen diese Nutzungen im Planbereich gesteuert werden.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Derzeitiges Planungsrecht

Für den Planbereich gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 780 -Alt-Hamborn-. In diesem Bebauungsplan Nr. 780 -Alt-Hamborn- sind aufgrund einer textlichen Festsetzung in den MK-Gebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen von denen die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen wie von Spielhallen sowie Einrichtungen deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gemäß §1 (9) BauNVO in Verbindung mit §1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzung entspricht nicht den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten, daher soll der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

Art des Verfahrens

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 780 -Alt-Hamborn- nicht berührt. Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche werden vollständig übernommen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen erhalten. Daher soll das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 780 1. Änderung -Alt-Hamborn- wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, da das Gebiet bereits heute vollständig bebaut ist und keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, auf denen ein Vorhaben dieser Art derzeit möglich ist. Bereits nach geltendem Planungsrecht sind solche Vorhaben theoretisch möglich. Es ist jedoch nicht absehbar, ob und wann ein Vorhaben tatsächlich angestrebt wird, daher sind die Umweltauswirkungen eines Vorhabens projektbezogen zu ermitteln.

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

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

Durch die Planung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht wesentlich verändert. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden nur Änderungen für die Kerngebiete festgesetzt. Ziel der Änderung ist die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften in diesen Bereichen.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Alt-Hamborn entlang der Jägerstraße zwischen Richterstraße, Reichenberger Straße, Alleestraße und dem Hamborner Altmarkt. Es umfasst die westlich des Hamborner Altmarktes gelegenen Kerngebiete des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 780 -Alt-Hamborn-.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und weist an der Kreuzung Jägerstraße/ Alleestraße sowie am Kreuzungsbereich Alleestraße/ Weidmannstraße platzähnliche Aufweitungen auf. Die Bebauung ist entlang der Jägerstraße, die neben dem Altmarkt die Haupteinkaufsstraße darstellt, sowie entlang der Alleestraße durch eine 3- bis 4-geschossige Bebauung geprägt. Die Bebauung entlang des Hamborner Altmarktes ist mit 4 bis 5 Geschossen etwas höher.

Die Erdgeschosszonen entlang des Hamborner Altmarktes und der Jägerstraße sind überwiegend durch Schaufenster und Ladenlokale von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt

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

2.2.2 Verkehr

Die Erschließung mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt im Wesentlichen über die Richterstraße. Die Jägerstraße ist im Bereich zwischen Reichenbergerstraße und Hamborner Altmarkt als Fußgängerzone ausgestaltet und somit nicht für den MIV und ÖPNV passierbar.

Die Anbindung an den ÖPNV gewährleisten die Buslinien 905, 908, 910, 917, 935 und der NE 3. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die direkt an das Plangebiet angrenzende Haltestelle Altmarkt sowie die im Plangebiet befindliche Haltestelle Jägerstraße, die allerdings nur von den Linien 905 und NE 3 angefahren wird.

2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der abgeschlossenen Entwicklung des Gebietes sind keine nennenswerten Grünflächen vorhanden.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich als Kerngebiet dargestellt.

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

3.2 Fachplanungen

3.2.1 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 780 1. Änderung -Alt-Hamborn- liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/ Marxloh. Die Änderung des Bebauungsplanes unterstützt die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

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

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.

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 MK-Gebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 780 -Alt-Hamborn- entlang der Jägerstraße und Alleestraße westlich des Hamborner Altmarktes. Die Gebiete östlich des Hamborner Altmarktes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1167 -Alt-Hamborn- „Altmarkt Center“ und sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 780 1. Änderung -Alt-Hamborn-.

Darüber hinaus sind die festgesetzten WA-Gebiete nicht Bestandteil der 1. Änderung, da Vergnügungstätten in Wohngebieten nach BauNVO 1990 grundsätzlich nicht zulässig sind und somit kein Regelungsbedarf besteht.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung I a des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 780 -Alt-Hamborn- „In den MK-Gebieten des Bebauungsplanes sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen, von denen die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen wie von Spielhallen sowie Einrichtungen deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gemäß §1 (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit §1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig“ wird gestrichen und durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:

Gliederung der MK Gebiete

Das Kerngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilbereiche MK 1 und MK 2 gegliedert.

MK 1 Gebiete

In den festgesetzten MK1- Gebieten sind Vergnügungstätten nach § 7 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Der östliche Bereich der Jägerstraße stellt mit dem Hamborner Altmarkt eine bedeutende Einzelhandelslage im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums

Hamborn/ Marxloh dar. In der Jägerstraße, der Schreckerstraße, der Rathausstraße und am Hamborner Altmarkt befindet sich ein großer Teil der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des Hauptzentrums.

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. beeinträchtigen sie das Ortsbild negativ und unterbrechen in den Einzelhandelslagen den Kundenstrom. Durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft verdrängen sie den traditionellen Einzelhandel sowie gewünschte Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse im Gebiet eingeleitet werden und damit die Funktionsfähigkeit des Gebiets gefährden. Aufgrund der großen Bedeutung der Jägerstraße und des Hamborner Altmarktes für das Hauptzentrum in Hamborn geht von dieser Entwicklung eine hohe Gefahr für das gesamte Hauptzentrum aus.

Der Schutz und die Weiterentwicklung der Einzelhandelslage im Hauptzentrum Hamborn/ Marxloh gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist von entscheidender Bedeutung, um die Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums aufrecht zu erhalten. Dies kann nur dann gelingen, wenn einem Trading-Down-Prozess in den Hauptauflagen entgegengewirkt wird und eine Stärkung der gewünschten Nutzungen erfolgt. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen und Ermöglichung der Ausweitung des Angebotes besonders im Bereich der Jägerstraße und des Hamborner Altmarktes i.S.d. Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind daher in den Hauptauflagen (MK 1-Gebiete) Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

In den festgesetzten MK-Gebieten (MK 1) sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

a) Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Besonders in Verbindung mit Vergnügungsstätten und/ oder Bordellen haben Erotikfachgeschäfte schädliche Auswirkungen auf ihre Umgebung und führen zu einem Absinken der Gebietsqualität und Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Um diesen, für die Qualität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches, negativen Effekten vorzubeugen und zur Sicherung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh sind daher in den Hauptauflagen (MK 1-Gebiete) Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen.

b) Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Zudem stören sie das, innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen vorhandene und zur Belebung der Zentren städtebaulich gewünschte, Wohnen. Es ist Ziel die Mischnutzung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche in den Zentren zu vermeiden. Zur Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses und zur Sicherung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sowie als zentrenorientierter Wohnstandort sind in den Hauptauflagen (MK 1-Gebiete) Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

MK 2 Gebiete

In den festgesetzten MK2- Gebieten sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im westlichen Bereich der Jägerstraße und im Bereich entlang der Alleestraße zwischen Kolpingstraße und der Bebauung, die sich zum Altmarkt hin orientiert befindet sich die Nebenlage des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh im Bereich Alt-Hamborn. Hier gibt es noch vermehrt Einzelhandelsnutzungen, jedoch liegt diese außerhalb der zentralen Plätze und die Einzelhandelsauflage wird bereits an einigen Stellen durch Dienstleistungsangebote unterbrochen. Daher ist entlang der Jägerstraße zwischen der Kolpingstraße und der Reichenberger Straße, sowie entlang der Alleestraße zwischen Kolpingstraße und der Bebauung, die sich zum Altmarkt hin orientiert die Schutzbedürftigkeit gegenüber der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie Erotikfachgeschäften zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh geringer einzuschätzen als in den Hauptauflagen des Hauptzentrums. Gleichwohl ist der Schutz und die Weiterentwicklung der hier vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen (Einzelhandel, Dienstleistung, zentrenorientiertes Wohnen) als Ergänzungsangebote zu den Hauptauflagen sowie die Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im MK 2 soll sichergestellt werden, dass Vergnügungsstätten in Anzahl und Ausprägung eine untergeordnete Rolle einnehmen, um die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches nicht zu gefährden und der Entstehung eines Trading-Down-Prozesses entgegen zu wirken.

Der MK 2- Bereich stellt als Nebenlage aus funktionaler Sicht einen ergänzenden Bereich zur Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die Gefahr besteht, dass durch eine Agglomeration direkt nebeneinander liegender Vergnügungsstätten die Auflage derart unterbrochen wird, dass Passanten die dahinter liegenden Bereiche nicht aufsuchen. Eine solche „Abhängung“ der Auflage schädigt die Funktionsfähigkeit dieser Nebenlage und soll daher vermieden werden.

Es ist das Ziel den MK 2- Bereich als Nebenlage und funktionalen Ergänzungsbereich zu sichern und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh zu vermeiden. Eine hohe Anzahl und Dichte an Vergnügungsstätten verstärkt die Beeinträchtigungen des Bodenpreisgefüges, die zu einer Zurückhaltung von Immobilien und Investitionen führen. Folge ist der Rückgang des Angebotes an Einzelhandel und Dienstleistung und eine Schwächung der Funktion. Daher sollen Vergnügungsstätten nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass sie in Anzahl, Ausprägung und Dichte (Agglomeration) die Funktionsfähigkeit des Ergänzungsbereiches nicht gefährden und eine Entstehung des Trading-Down-Effektes ausgeschlossen ist.

In den festgesetzten MK-Gebieten (MK 2) sind Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Erotikfachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnlich negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebiets wie Vergnügungsstätten. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen können sie den Trading-Down-Prozess auslösen und die Funktionsfähigkeit des Gebietes schwächen.

In den Nebenlagen (MK 2-Gebiete) können Erotikfachgeschäfte ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht durch ihre Anzahl und Dichte, auch in Verbindung mit Vergnügungsstätten, die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches beeinträchtigen. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Nebenlage des zentralen Versorgungsbereiches sind daher Erotikfachgeschäfte nur ausnahmsweise zulässig.

In den festgesetzten MK-Gebieten (MK 2) sind Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Zudem stören sie das, innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen vorhandene und zur Belebung der Zentren städtebaulich gewünschte, Wohnen. Es ist Ziel die Mischnutzung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche in den Zentren zu vermeiden.

Zur Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sowie als zentrenorientierter Wohnstandort sind in den Nebenlagen (MK 2-Gebiete) Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

Durch diese Festsetzungen sollen die Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten umgesetzt werden. Aufgrund des weiterhin möglichen vielfältigen Nutzungsspektrums stellen die Festsetzungen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar. Das weiterhin mögliche Nutzungsspektrum soll zudem durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten langfristig gesichert werden. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Erweiterungen oder Erneuerungen sind nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit genehmigungsfähig.

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.

4.3 Hinweise

Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Schallimmissionen

Im Bereich der Weidmannstraße und der Richterstraße 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 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich textliche Festsetzungen zur

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften und Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution. Ansonsten wird die zur Zeit bestehende planungsrechtliche Situation nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Hiermit liegen die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

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

Altlastenverdachtsflächen/ Schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort AS 1311 einer ehemaligen chemischen Reinigung.

Hierzu wurde eine zielgerichtete Untersuchung zur Beurteilung der relevanten Gefährdungspfade bezogen auf die vorhandene/ mögliche Nutzung durchgeführt. Das vormals durch eine Reinigung genutzte Ladenlokal innerhalb des Wohn-/ Geschäftshauses steht derzeit leer.

Das Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GFP führte im Auftrag der Stadt Duisburg eine orientierende Gefährdungsabschätzung der o.g. ehemaligen chemischen Reinigung durch.

Im Rahmen der vorliegenden orientierenden Untersuchung wurden Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) durchgeführt. Zur Untersuchung wurden am Standort drei Bohrlöcher einer Kleinrammbohrung zu provisorischen Bodenluftmessstellen ausgebaut.

Die Bewertung der Ergebnisse erfolgte im Rahmen der Untersuchung anhand der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte gemäß LAWA 1994 („Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“).

Die in den stichprobenartigen Untersuchungen nachgewiesenen, geringen CKW-Gehalte unterhalb der herangezogenen Prüfwerte lassen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch besorgen. Aufgrund der geologischen Situation sowie der Grundwasserverhältnisse ist derzeit auch kein Risiko für das Schutzgut Grundwasser abzuleiten.

Das Bebauungsplanverfahren kann weitergeführt werden.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich folgender Hinweis:

Zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten bis 30cm Tiefe wurden in Duisburg stadtweite Bodenuntersuchungen durchgeführt. Auf 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. In diesem Zusammenhang wurde für jeden relevanten Schadstoff ein oberer und ein unterer duisburgspezifischer Beurteilungswert abgeleitet.

Bei einer Überschreitung des oberen Beurteilungswertes werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, z. B. Nutzungsverbote, ein Bodenaustausch oder eine Bodenüberdeckung. Ist nur der untere Beurteilungswert überschritten, reichen hingegen weniger aufwendige Maßnahmen aus, wie z. B. Nutzungseinschränkungen oder eine Verdichtung des Pflanzenbewuchses in Bereichen mit offen liegendem Boden.

Die Bereiche, in denen die unteren bzw. die oberen Beurteilungswerte überschritten werden, wurden eingegrenzt. Das o. g. Plangebiet liegt in einem Bereich mit einer Überschreitung des unteren Beurteilungswertes.

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. Welche Regelungen für den betroffenen Bereich im Einzelnen festgelegt werden, steht zurzeit noch nicht fest. Hierfür werden unabhängig vom Bauleitplanverfahren noch eingehende Untersuchungen im Belastungsgebiet durchgeführt.

Luftschadstoffe

Ein Abgleich mit den, im Rahmen der Luftreinhalteplanung, ermittelten flächenhaften Vorbelastungsgebieten sowie den verkehrsbezogenen Zusatzbelastungen ergab, dass im Bereich des Plangebietes keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schallimmissionen

Im Bereich der Weidmannstraße und der Richterstraße liegen verkehrsbedingt hohe Schallimmissionen vor. Da bei der vorliegenden Planung die Grundzüge des bestehenden Planes nicht berührt werden, sondern lediglich eine Änderung der planerischen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften in diesem Bereich beinhaltet, bestehen gegenüber dem Vorhaben keine weiteren Bedenken.

Es sind erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zu stellen. Die Einhaltung der Lärminnenpegel 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.

5.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Kosten

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

8 Gutachten

Für das Planverfahren wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich eines ehemaligen chemischen Reinigungsbetriebes in Duisburg, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, GFP, Duisburg

9 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

9.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Oberbürgermeister und ein Mitglied des Rates haben am 22.08.2013 per Dringlichkeitsbeschluss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 780 1. Änderung -Alt-Hamborn- gefasst.

Der Dringlichkeitsbeschluss wurde am 09.09.2013 durch den Rat der Stadt genehmigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 07.03.2014 bis 11.04.2014.

Der Rat der Stadt hat am 02.03.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.03.2015 bekannt gemacht und in der Zeit vom 07.04.2015 bis 08.05.2015 einschließlich durchgeführt.

9.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

9.2.1 Beteiligung der Behörden- und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 07.03.2014 bis 11.04.2014.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Rückläufer eingegangen:

- Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 07.04.2014 zu schädlichen Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen
- Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 22.12.2014 Nachtrag zu den Ergebnissen der orientierenden Gefährdungsabschätzung
- Amt für Umwelt und Grün, Projektkoordination/ Umweltinformation und -planung (i.V. Untere Gesundheitsbehörde) mit Schreiben vom 07.04.2014 zu Luftschadstoffen und Lärmbelastung

Weitere Rückläufe sind eingegangen ohne das Vorbringen von Anregungen oder Bedenken:

- IHK
- Untere Wasserbehörde
- Untere Landschaftsbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde

Die Stellungnahmen und Hinweise der Öffentlichkeit und Behörden wurden ausgewertet und bei der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

9.2.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 07.04.2015 bis 08.05.2015.

Im Rahmen der Offenlage wurde folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- Niederrheinische Industrie- und Handelskammer: Seitens der IHK bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

9.3 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).

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 780 1.Änderung -Alt-Hamborn- ist die Stabilisierung und Entwicklung eines vielfältigen Versorgungsangebotes auf der Jägerstraße und dem Hamborner Altmarkt mit Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur.

Um diese Ziele zu erreichen, wird in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass Vergnügungsstätten entsprechend der Zielsetzung des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten entlang der Jägerstraße auf einem Abschnitt zwischen Reichenberger Straße und Im Birkenkamp sowie entlang der Alleestraße zwischen Kolpingstraße und der zur Weidmannstraße orientierten Bebauung ausnahmsweise zulässig sind. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe sind entsprechend der Vergnügungsstätten gesteuert. Bordelle, bordellartige Betriebe inklusive der Wohnungsprostitution als Unterart der Gewerbebetriebe sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die MK- Gebiete westlich des Hamborner Altmarktes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 780 -Alt-Hamborn-, da die östlichen MK-Gebiete bereits durch einen weiteren Aufstellungsbeschluss überlagert sind. Für die übrigen Gebiete besteht kein Steuerungsbedarf im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten bietet ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel. Die getroffenen Festsetzungen stellen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar, da über die Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach BauNVO in MK Gebieten zulässigen Nutzungen verbleibt. Das verbleibende Nutzungsspektrum soll zudem durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften langfristig gesichert werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Ein Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung ist nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit im MK 2 möglich.

Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung zur Altlastensituation durchgeführt. Für die derzeitigen Nutzungen besteht keine Gefahr.

Ein zusätzlicher Hinweis zu schädlichen Bodenveränderungen ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Grundsätzlich ist durch die hier getroffenen Festsetzungen keine Verschlechterung der Umweltbelange zu erwarten.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 780 1. Änderung -Alt-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


Grupe

