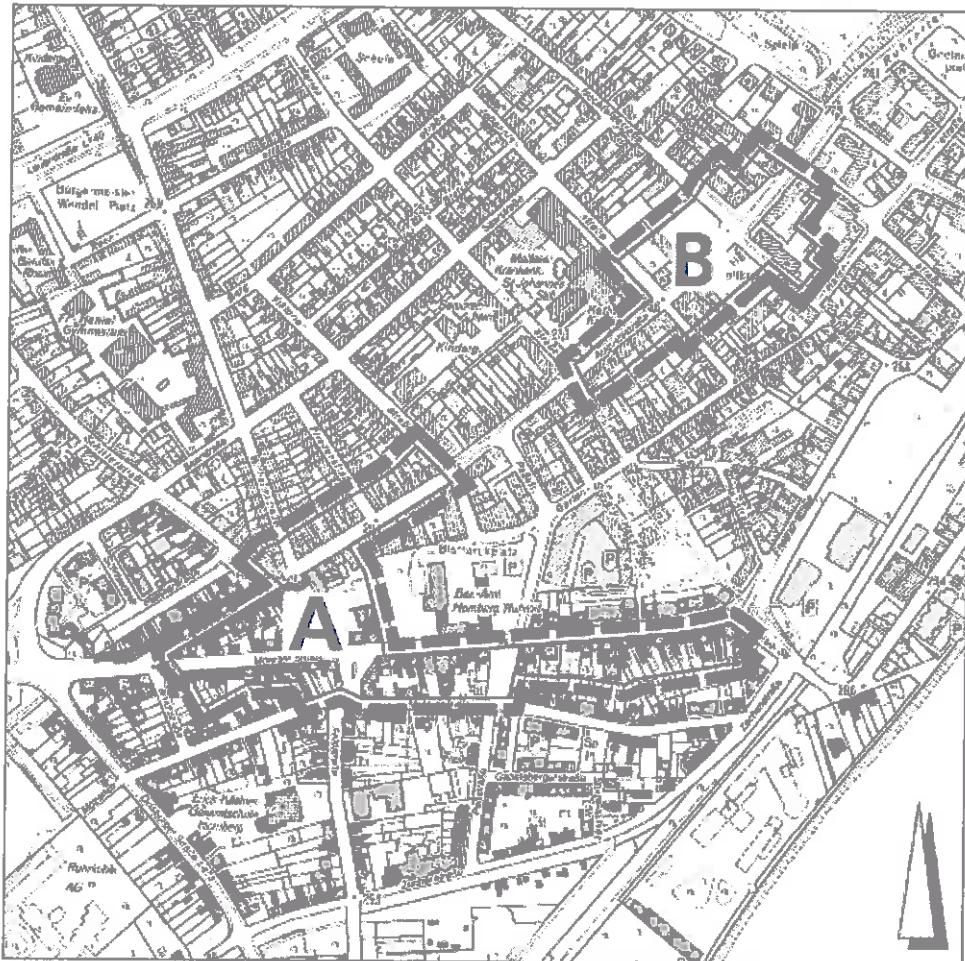


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1205 I - Alt-Homburg - "Moerser Straße/Augustastraße"

für einen Bereich südlich der Moerser Straße ab der Kreuzung mit der Augustastraße bis zur Friedrichstraße, dem Baublock zwischen Moerser Straße, Augustastraße und Bismarckplatz und nördlich der Augustastraße zwischen dem Fakir-Baykurt-Platz bis zur Viktoriastraße (A) sowie für einen Bereich zwischen Augustastraße, Schulstraße, Gartenstraße, Heinrichstraße, Hafenstraße, Mittelstraße, Kapellstraße, Hochfeldstraße, Saarstraße und Johannisstraße (B).



Stand: Satzungsbeschluss 2017

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand
05.07.2017

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 | Fachplanungen..... | 6 |
| 3.4 | Gender Mainstreaming | 6 |
| 3.5 | Einzelhandels- und Zentrenkonzept..... | 6 |
| 3.6 | Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten..... | 7 |
| 3.7 | Denkmalschutz | 8 |
| 3.8 | Störfallbetriebe | 8 |
| 4 | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 9 |
| 4.1 | Geltungsbereich | 9 |
| 4.2 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 10 |
| 4.3 | Hinweise..... | 12 |
| 5 | Umweltbelange | 13 |
| 6 | Bodenordnende Maßnahmen | 14 |
| 7 | Flächenbilanz | 15 |
| 8 | Kosten | 15 |
| 9 | Gutachten | 15 |
| 10 | Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses | 15 |
| 10.1 | Darstellung des Verfahrensablaufes | 15 |
| 10.2 | Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen..... | 15 |
| 10.3 | Abwägung | 16 |
| 11 | Anlagen | 17 |

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 und darüber hinaus bis an den Rhein ist 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 zum Teil durch Spielhallen ersetzt. Derzeit befinden sich Spielhallen und eine Vielzahl an leerstehenden Ladenlokalen im Ortszentrum.

Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Es besteht die Gefahr, dass der verbliebene Fachhandel weiter unter Druck gerät und die Funktionsfähigkeit des Zentrums 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 planungsrechtlich zu sichern, wurde der Bebauungsplan Nr. 1205 - Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ aufgestellt. Mit der Teilung des Verfahrens in zwei Bereiche werden die städtebaulichen Zielsetzungen aus dem Aufstellungsbeschluss weiterverfolgt.

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

Der Rat der Stadt hat am 29.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1205 - Alt-Homberg – „Moerser Straße/Augustastraße“ beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.10.2014 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1205 - Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ liegen neben Bereichen, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten sind, mehrere rechtskräftige qualifizierte Bebauungspläne. Diese planungsrechtlichen Voraussetzungen machen unterschiedliche Verfahrensarten und planungsrechtliche Festsetzungen zur Erreichung des städtebaulichen Zieles möglich, so dass eine Teilung des Verfahrens sinnvoll ist.

Das Planverfahren wurde mit Beschluss vom 20.06.2016 in zwei Verfahren geteilt:

- Bebauungsplan Nr. 1205 I - Alt-Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“
- Bebauungsplan Nr. 1205 II - Alt-Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“

Im Bebauungsplan Nr. 1205 I - Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ für den derzeit unbeplanten Innenbereich sind Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB geplant. Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Erotikfachgeschäften im unbeplanten Bereich.

Der Bebauungsplan Nr. 1205 II - Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ soll als Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Für diese bereits beplanten Bereiche wird im weiteren Verfahren geklärt, in wieweit Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung hinaus auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich sind, um eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Anwendung der Festsetzungsmöglichkeit eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Erotikfachgeschäften im beplanten Bereich.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtverbindlicher Bebauungsplan, es handelt sich planungsrechtlich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Das Gebiet ist weitestgehend gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zu beurteilen.

Zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften zum Schutz, Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1205 I – Alt-Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ erforderlich.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1205 I – Alt-Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gem. §§ 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB enthält, kann gem. § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB ermöglichen es, für den unbeplanten Innenbereich mit dem Ziel der Entwicklung oder Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, 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 Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2b BauGB ermöglichen es, für den unbeplanten Innenbereich, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder die Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeiten der §§ 9 Abs. 2a und b BauGB eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im zentralen Versorgungsbereich Alt-Homberg.

Gem. § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a oder Abs. 9 2b BauGB das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1205 - Alt-Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ 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 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 wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach den §§ 9 Abs. 2a und Abs. 2b sowie 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im Plangebiet enthält.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl. Es liegt im Zentrum des Ortsteils Alt-Homberg entlang der Moerser Straße und Augustastraße. Das Plangebiet ist in zwei Bereiche unterteilt. Teil A umfasst den einen Bereich südlich der Moerser Straße ab der Kreuzung mit der Augustastraße bis zur Friedrichstraße, dem Baublock zwischen Moerser Straße, Augustastraße und Bismarckplatz und nördlich der Augustastraße zwischen dem Fakir-Baykurt-Platz bis zur Viktoriastraße. Teil B umfasst den Bereich zwischen Augustastraße, Schulstraße, Gartenstraße, Heinrichstraße, Hafenstraße, Mittelstraße Kapellstraße, Hochfeldstraße, Saarstraße und Johannisstraße.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Das Gebiet ist vollständig bebaut und weist eine überwiegend geschlossene drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung auf. Um den Bismarckplatz und die Passstrasse befinden sich höhere Gebäude mit fünf bis sieben Geschossen. 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. Die Fußgängerzone und der Bismarckplatz sind begrünt und zeitgemäß gestaltet.

Verkehr

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Moerser Straße und die Augustastraße erschlossen. Die wichtigste Parkplatzanlage innerhalb des Zentrums ist der Bismarckplatz. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über Bushaltestellen „Moltkeplatz“ und „Bismarckplatz“ die von mehreren Buslinien angefahren werden.

Grün- und Freiraumsituation

Insgesamt besteht eine hohe bauliche Dichte im Plangebiet. Bismarckplatz und Moltkeplatz weisen Baumbestände auf, ebenso der fußläufige Bereich der Augustastraße.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP '99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den gesamten Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Diese Darstellung beinhaltet Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt Kerngebiet (MK) entlang der Augustastraße bis zur Marienstraße dar, im weiteren Verlauf Wohnbauflächen (W). Entlang der Moerser Straße ist Mischgebiet (MI) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1205 I - Alt-Hornberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.3 Fachplanungen

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

3.4 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

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

Unter Gender - Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit der Zentren ein wichtiges Ziel. Die räumlichen Bedürfnisse von Frauen sind u.a. aufgrund der Koordinierung von Erwerbs- und Versorgungsarbeit z.B. hinsichtlich 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.

3.5 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 (AugustasträÙe) 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 Augustastraße 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. 1205 I - Alt-Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ liegt weitestgehend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs für den unbeplanten Innenbereich. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften erfolgen vorrangig zum Schutz und zur Entwicklung der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs.

Für weitere bereits geplante Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Moerser Straße und Augustastraße sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1205 II – Alt-Homberg – „Moerser Straße/Augustastraße“ Regelungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften getroffen werden. Zudem befindet sich der Bebauungsplan Nr. 885 im Änderungsverfahren zur Steuerung der vorgenannten Nutzungen.

3.6 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) und 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.1205 I – Alt-Homburg - „Moerser Straße/Augustastraße“ entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Im Ortsteil Alt-Homburg ist für den Bereich an der Moerser Straße zwischen Duisburger Straße und Passstrasse die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten als Ausnahmereich vorgesehen. In allen anderen Bereichen der Ortsmitte Alt-Homburg ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht vorgesehen, so dass eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich ist.

Derzeit befindet sich eine Spielhalle im Bereich, für den eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Vergnügungsstätten vorgesehen ist. Wie im Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorgesehen, wird die Steuerung von „Erotikfachgeschäfte“ analog zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorgenommen, sodass diese Art der Nutzung ebenfalls nur im vorgesehenen Bereich ausnahmsweise zulässig ist.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

3.7 Denkmalschutz

Folgende Gebäude sind derzeit in die Denkmalliste der Stadt Duisburg gemäß § 3 (2) DSchG eingetragen.

- Wohn- und Geschäftshaus Augustastraße 2/Moerser Straße
- Wohn- und Geschäftshäuser Augustastraße 44-46
- Kultur- und Freizeitzentrum Augustastraße 48

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes.

Bodendenkmalschutz

Gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW sind alle überraschenden angetroffenen Bodenfunde unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde/Stadtarchäologie bzw. dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland zu melden und mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

3.8 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich im Achtungsabstand zum Chemieunternehmen Venator (neuer Name von Huntsman, ehem. Sachtleben Chemie). Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1205 I – Alt-Homburg – „Moerser Straße/Augustastraße“ lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen geregelt werden soll (Ausschluss und Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution) und alle weiteren Beurteilungen sich gemäß § 34 BauGB stattfinden, werden durch die Planung keine weiteren sensiblen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht und es besteht aufgrund dieser textlichen Festsetzungen kein weiterer Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 968 „Alt-Homburg“ der Stadt Duisburg wurde unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG (bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie - Ermittlung des angemessenen Abstands nach Leitfaden KAS 18) bereits Abstandsbetrachtungen durch den TÜV Nord mit Gutachten aus März 2015 (Az. SEP – 579/13) zur Verträglichkeit des Betriebsbereichs Sachtleben Chemie GmbH, Duisburg

vorgenommen. Der Planbereich A des Bebauungsplans Nr. 1205 I war zu diesem Zeitpunkt der Erkenntnisse geringfügig durch den im TÜV Gutachten visualisierten angemessenen Sicherheitsabstand tangiert.

Es erging folgender Hinweis seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernates 53.1 Themenschwerpunkt „land-use-planning“ (Überwachung der Ansiedlung im Sinne des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie). Bei den Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäften handelt es sich um öffentlich genutzte Gebäude, die unter dem Schutzregulativ des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie fallen. Wird ein entsprechender Bauantrag gestellt, wäre ein Prüfkriterium, ob sich das Vorhaben innerhalb der passiv planerischen Schutzzone (innerhalb des angemessenen Abstands) des Betriebsbereichs der Huntsman P&A Germany GmbH befindet.

Gegen das Planvorhaben bestehen nach Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernats 53.1 der Bezirksregierung Düsseldorf keine Bedenken.

Der Verwaltung liegt das abgeschlossene Gutachten sowie der zugehörigen Ergänzung mit den angemessenen Abständen zu Betriebsbereich Venator aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 968 „Alt-Homburg“ vor. Beide Untersuchungen wurden mit der Bezirksregierung Düsseldorf und dem LANUV abgestimmt. Der Bereich A2 des hier vorliegenden B-Plans Nr. 1205 I mit Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäften liegt außerhalb des angemessenen Abstandes zum Betriebsbereich Venator, Duisburg. Somit steht dieser Belang dem städtebaulichen Ziel nicht entgegen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst zwei Bereiche, Teilbereich A umfasst einen Bereich südlich der Moerser Straße ab der Kreuzung mit der Augustastraße bis zur Friedrichstraße, dem Baublock zwischen Moerser Straße, Augustastraße und Bismarckplatz und nördlich der Augustastraße zwischen dem Fakir-Baykurt-Platz bis zur Viktoriastraße, Teilbereich B umfasst einen Bereich zwischen Augustastraße, Schulstraße, Gartenstraße, Heinrichstraße, Hafenstraße, Mittelstraße Kapellstraße, Hochfeldstraße, Saarstraße und Johannisstraße.

Der Bereich A ist südlich begrenzt durch die hintere Parzellengrenze der Bebauung an der Moerser Straße ab der Hausnummer 5 bis zur Hausnummer 95 einschließlich, im Osten durch den Bismarckplatz. Im Nordosten bildet die hintere Parzellengrenze der Augustastraße die Begrenzung zwischen dem Fakir-Baykurt-Platz bis zur Viktoriastraße. Der Bereich B ist südöstlich begrenzt durch Bebauung an der Augustastraße zwischen der Marienstraße bis zur Mittelstraße, einschließlich der Grundstücke des ehemaligen Postamtes an der Heinrichstraße und nordwestlich ab der Johannisstraße bis zur Mittelstraße.

Der Bereich A liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Alt-Homburg. Der Bereich B liegt weitestgehend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Alt-Homburg.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1205 I - Alt-Homburg - „Moerser Straße/Augustastraße“ wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6 ha.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 1205 I - Alt- Homburg - „Moerser Straße/Augustastraße“ besteht aus zwei Teilen A und B. In beiden Bereichen werden differenzierte Festsetzungen für die Teilbereiche A1 und A2 bzw. B1 und B2 vorgenommen. Es werden folgende textliche Festsetzung gem. §§ 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB getroffen.

- 1. In dem mit A1, B1 und B2 bezeichneten Bereich des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB nicht zulässig.**

Gemäß § 9 Abs. 2b BauGB sollen die innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung bzw. der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Im Bereich A1 entlang der Augustastraße befindet sich die Hauptauflage des Zentralen Versorgungsbereiches. Hier soll insbesondere zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homburg Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten führen zu einer Unterbrechung der Auflage. Dies steht der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homburg mit der erforderlichen räumlichen 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-Homburg 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.

Die Bereiche A1 entlang der Moerser Straße und B1 liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und weisen eine Mischgebietsstruktur von stärker durch Wohnfunktion geprägten Einzelhandelslagen auf. Hier dient der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig dem Schutz dieser Wohnnutzungen. Negative Beeinträchtigungen sind hier auch die Beeinträchtigung des Ortsbildes und die Verzerrung des Bodenpreisgefüges, darüber hinaus können durch erhöhte Lärmbelastungen durch An- und Abfahrtsverkehre das Wohnen gestört werden. Es können Trading-Down-Prozesse eingeleitet bzw. verstärkt werden und die Funktionsfähigkeit des Gebietes gefährden.

Im Bereich B2, im Anschluss an den Zentralen Versorgungsbereich im Nordosten, verhält es sich wie mit den Bereichen A1 entlang der Moerser Straße und B1. Hier ist durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten insbesondere eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen zu verhindern.

- 2. Im mit A2 bezeichneten Bereich des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB und die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausnahmsweise zulässig.**

Gemäß § 9 Abs. 2b BauGB sollen die innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein, um eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich

nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu mindern. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich A2 soll sichergestellt werden, dass Vergnügungsstätten in Anzahl und Ausprägung eine untergeordnete Rolle einnehmen, um die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches nicht zu gefährden und einer Verstärkung des Trading-Down-Prozesses entgegen zu wirken.

Der Bereich A2 stellt aus funktionaler Sicht die Nebenlage dar und ist der ergänzende Bereich zur Hauptauflage an der Augustastraße. 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 Teilbereich A2 als Rand- und funktionalen Ergänzungsbereich zu sichern und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich 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, um einer Verstärkung des Trading-Down-Effektes entgegen zu wirken. Die Festsetzung eines Ausnahmebereiches für Vergnügungsstätten ist für diese Nebenlage geeignet.

Wie im Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorgesehen, wird die Steuerung von „Erotikfachgeschäfte“ analog zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorgenommen. Daher sind Erotikfachgeschäfte auch nur als Ausnahme zulässig. Erotikfachgeschäfte wirken mit ihrer äußeren Gestaltung ebenfalls negativ auf das Ortsbild und dienen nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben verstärken sie den Trading-Down-Prozess, weswegen sie zugunsten der gewünschten und erforderlichen Nutzungen entsprechend eines funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereiches wie Einzelhandel und Dienstleistungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die innerhalb des Bereiches A2 vorhandene Spielhalle hat Bestandsschutz. Erweiterungen oder Erneuerungen sind im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit genehmigungsfähig.

- 3. In den mit A1, A2, B1 bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich, gem. § 9 Abs. 2a BauGB nicht zulässig.**

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sollen die innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution, ausgeschlossen werden, um die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg mit der erforderlichen räumlichen Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen zu sichern und zu entwickeln.

Die Teilbereiche A1, A2 und B1 liegen im Zentralen Versorgungsbereich Alt-Homberg. 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 und den zentralen Versorgungsbereich stärkende Wohnen. Es ist Ziel diese Nutzungsmischung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche in den Zentren zu vermeiden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Alt-Homberg, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, in den Teilbereichen A1, A2 und B1 nicht zulässig. Diese oberhalb beschriebenen negativen Auswirkungen der Nutzungsarten stehen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg entgegen. Daher sollen diese kernschädigenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

4. In dem mit A1 und B1 bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gem. § 9 Abs. 2a BauGB nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sollen die innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden. 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 Alt-Homberg, negativen Effekten vorzubeugen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sollen Erotikfachgeschäfte im Teilbereich A1 und B1 ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist das Plangebiet gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

4.3 Hinweise

Hinweise zum Verfahren

Dieser Bebauungsplan mit Festsetzungen nach den §§ 9 Abs. 2a und Abs. 2b 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.

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen mit dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d.h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist 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.

Bodendenkmalschutz

Gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW sind alle überraschenden angetroffenen Bodenfunde unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde/Stadtarchäologie bzw. dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland zu melden und mindestens drei Werkstage unverändert im Boden zu belassen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis zu Plänen

Die im Geltungsbereich befindlichen folgenden Fluchtlinienpläne bleiben erhalten:

Bereich A

- Fluchtlinienplan der Gemeinde Homberg, Bl.3, förmlich festgestellt am 05.12.1899, teilweise
- Fluchtlinienplan der Gemeinde Homberg, Bl.1, förmlich festgestellt am 05.12.1899, teilweise
- Fluchtlinienplan Nr. F6 K der Gemeinde Homberg, förmlich festgestellt am 11.06.1907, teilweise
- Fluchtlinienplan Nr. F19 der Gemeinde Homberg, förmlich festgestellt am 15.11.1913, teilweise

Bereich B

- Fluchtlinienplan Nr. F20 K der Gemeinde Homberg, förmlich festgestellt am 13.06.1908, teilweise
- Fluchtlinienplan Nr. F32 der Stadt Homberg, förmlich festgestellt am 30.04.1927, gänzlich
- Fluchtlinienplan Nr. F186 der Stadt Homberg, förmlich festgestellt am 28.01.1960, gänzlich
- Fluchtlinienplan Nr. F132 der Stadt Homberg, förmlich festgestellt am 09.03.1951, gänzlich
- Fluchtlinienplan Nr. F45 K der Gemeinde Homberg, förmlich festgestellt am 05.09.1910, teilweise
- Fluchtlinienplan Nr. F40 K der Gemeinde Homberg, förmlich festgestellt am 06.04.1910, teilweise
- Fluchtlinienplan Nr. F58 II der Stadt Homberg, förmlich festgestellt am 11.07.1929, teilweise
- Fluchtlinienplan Nr. F24 K der Gemeinde Homberg, förmlich festgestellt am 24.08.1908, teilweise
- Fluchtlinienplan Nr. F68 der Gemeinde Homberg, förmlich festgestellt am 18.01.1908, teilweise
- Fluchtlinienplan Nr. F57 I K der Gemeinde Homberg, förmlich festgestellt am 30.12.1913, teilweise
- Fluchtlinienplan der Gemeinde Homberg, Bl.4, förmlich festgestellt am 05.12.1899, teilweise

5 Umweltbelange

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

Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften. Ansonsten wird die zurzeit bestehende planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht berührt.

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

Altlastensituation

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

Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d.h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist je nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden um, falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften trifft und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG abgesehen werden. Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren 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.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 6 ha.

8 Kosten

Durch das Planverfahren 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 und des Abwägungsprozesses

10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Rat der Stadt hat am 29.09.2014 den Aufstellungsbeschluss Nr. 1205 -Alt-Homberg- „Moerser Straße/Augustastraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2014 bekanntgemacht.

Mit der Teilung des Bebauungsplanes in die Bebauungspläne Nr. 1205 I - Alt-Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ und Nr. 1205 II - Alt-Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ sollen diese als selbständige Verfahren unter Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses vom 29.09.2014 weitergeführt werden. Der Geltungsbereich wird angepasst.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1205 I - Alt-Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“ die vorhandene Eigenart des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes nicht wesentlich verändert wird, sondern lediglich textliche Festsetzungen nach den §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB vorgenommen werden, soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger erhalten im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung vom 25.10.2016 bis 25.11.2016 durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen wurden ausgewertet und dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt.

Die Abwägung aller Belange erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und parallel laufenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden inhaltlich geprüft und soweit erforderlich aufgenommen. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- a) Stellungnahme der **Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg**, dass die Planung begrüßt wird
- b) Stellungnahme der **Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer** ohne Bedenken
- c) **Untere Bodenschutzbehörde** ohne Bedenken gegen die Planung
- d) **Untere Landschaftsbehörde & Generelle Grünplanung / Grünflächenmanagement & Landschafts- und Waldentwicklung** sehen keine Betroffenheit ihrer Belange
- e) Stellungnahme der **Bezirksregierung, Bereich Immissionsschutz** mit dem Hinweis eines Betriebsbereiches nach Störfallverordnung. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung
- f) Die Stellungnahme der **Bezirksregierung** äußert im Weiteren keine Bedenken.

10.3 Abwägung

Städtebauliches Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg und den Wohnstandort zu sichern und zu stärken. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass im gesamten Planbereich Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Erotikfachgeschäfte im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den unbeplanten zentralen Versorgungsbereich, so dass hier die funktionsstörenden Nutzungen gesteuert werden können. Für den kleinen Randbereich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Homberg besteht aufgrund der städtebaulichen Struktur und Gebietseinschätzung ebenfalls Steuerungsbedarf, so dass dieser Bereich ebenfalls in die Planung einbezogen wurde. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass aufgrund der Prägung der Wohnnutzung keine Genehmigungsfähigkeit und somit auch kein Steuerungsbedarf für Bordelle und bordellartige Betriebe bestehen.

Ein kompletter Ausschluss dieser Nutzungen für Teilbereiche des Plangebietes ist vertretbar, da für einen Bereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet gegeben ist. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Vergnügungsstättenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes. Die Steuerung von Erotikfachgeschäften erfolgt analog zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Bordelle und bordellartige Betriebe haben ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten, so dass auch hier Steuerungsbedarf besteht.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten gem. der §§ 9 Abs. 2a und 2b 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 daher eine weitere Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren stattfinden kann. Durch den geringen planerischen Eingriff verbleiben ausreichende andere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten für die privaten Eigentümer im Rahmen der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften und verändert darüber hinaus die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht. Ein Gebietstyp der BauNVO wird nicht festgesetzt. Das Plangebiet ist in der baulichen Entwicklung weitestgehend abgeschlossen. In diesem Verfahren ergibt sich kein weiterer Untersuchungs- und Regelungsbedarf der Umweltbelange, da mit diesem Plan ebendiese nicht berührt werden.

11 Anlagen

Bebauungsplan Nr. 1205 I - Alt-Homberg - „Moerser Straße/Augustastraße“

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1205 | -Alt-Homberg-.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 28.09.2017 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 16.10.2017

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Trappmann

