



## **Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass der Planung .....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
2	Situationsbeschreibung .....	4
2.1	Lage des Plangebietes.....	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	4
3	Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Fachplanungen und Konzepte.....	5
3.3	Gender Mainstreaming.....	6
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Geltungsbereich .....	7
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.3	Hinweise und Vermerke .....	8
5	Umweltbelange .....	9
5.1	Lärmimmissionen .....	10
5.2	Boden/ Altablagerungen/ Altlasten .....	10
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	10
5.5	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen .....	11
6	Bodenordnende Maßnahmen.....	11
7	Kosten.....	11
8	Gutachten .....	11
9	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses.....	11
9.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	11
9.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.....	12
9.3	Darstellung des Abwägungsprozesses.....	12
10	Anlagen .....	13

## **1 Anlass der Planung**

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

Innerhalb des Geltungsbereiches gab es einen Antrag zur Errichtung einer Spielhalle, der nach § 34 BauGB planungsrechtlich genehmigungsfähig gewesen wäre. Durch eine erhöhte Mietzahlungsbereitschaft im Vergleich zu gewerblich produzierenden Betrieben kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu einer Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges und zu einer Verdrängung von gewerblich/ produzierenden Betrieben führen und somit die vorhandenen gewerblichen Strukturen gefährden. Daher sollen im Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Dieses Ziel wird durch ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten gestützt, welches am 11.07.2011 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

Zudem hat der Rat der Stadt am 06.12.2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 für die Stadt Duisburg beschlossen. Entsprechend den darin formulierten Ansiedlungsleitsätzen I und II soll die Ansiedlung von zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dem Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dienen, hier insbesondere dem in der Nähe befindlichen Nebenzentrum Rheinhausen. Dementsprechend sollen neue Einzelhandelsansiedlungen primär in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um dort gebündelt das Zentrum zu stärken. Im Gegenzug sollen, zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, Ansiedlungen außerhalb der Zentren nur möglich sein, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Da der Planbereich weitere Umnutzungsoptionen, Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten bietet, sollen zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Rheinhausen textliche Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie zum Schutz der gewerblichen Strukturen textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet getroffen werden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Entwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des Nebenzentrums Rheinhausen, daher soll die Ansiedlung von zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesteuert werden. Hierzu sollen im Bebauungsplan zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist es ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern. Daher sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Diese Zielsetzungen entsprechen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Zur Erreichung der Zielsetzungen soll ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 a und § 9 Abs. 2 b BauGB aufgestellt werden.

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

Für den betreffenden Bereich gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Das Gebiet entspricht gem. § 34 Abs. 2 BauGB im Wesentlichen einem Gewerbegebiet.

Am 16.03.1998 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 985, mit der wesentlichen Zielsetzung Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung der gewerblichen Nutzung, durch den Rat der Stadt gefasst. Da eine Steuerung im Sinne des Aufstellungsbeschlusses zwischenzeitlich nicht erforderlich war, wurde das Verfahren nicht fortgeführt. Zusätzlich zu der weiterbestehenden oben genannte Zielsetzungen zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen und Steuerung des Einzelhandels wurde der Aufstellungsbeschluss mit einer aktualisierten Zielsetzung inklusive der Steuerung von Vergnügungsstätten erneut gefasst.

Da der Bebauungsplan Nr. 985 -Hochemmerich- „Moerser Straße/ Hochstraße“ lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB enthält, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden.

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

Ziel der Änderung ist die planerische Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten im Planbereich.

Durch die Planung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht wesentlich verändert.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden nur Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten getroffen.

Beurteilungsmaßstab darüber hinaus bleibt der § 34 BauGB.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 985 -Hochemmerich- „Moerser Straße/ Hochstraße“ befindet sich im Stadtbezirk Rheinhausen, im Ortsteil Hochemmerich zwischen den Straßen Hochstraße, der Asterlager Straße, der Moerser Straße und den Straßen "Am Strücksken"/ "In der Klanklang".

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

Der Planbereich ist überwiegend durch gewerblich genutzte Gebäude, Bürogebäude und Wohngebäude (Betriebsleiter) geprägt. Innerhalb des Plangebietes gibt es vereinzelt auch Handelsnutzungen (KFZ-Handel, Kaufhaus der Diakonie, Teak-Möbelhandel), im Wesentlichen an der Moerser Straße und im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Der äußerste westliche Randbereich ist durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet wird durch die Asterlager Straße im Osten, die Hochstraße im Norden und die Moerser Straße im Süden erschlossen.

Im südöstlichen Randbereich des Geltungsbereiches liegt der ehemalige Friedhof Hochemmerich, der nun als Parkanlage nutzbar ist.

Innerhalb dieser Parkanlage gibt es verschiedene Grabmäler, die als Baudenkmäler geführt sind.

Darüber hinaus liegt das Baudenkmal der ehemaligen Bürgermeisterei Hochemmerich, später Schule, dann Jugendhilfe und jetzt Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches (Moerser Straße 26).

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend liegt das Bodendenkmal „frühmittelalterliches Gräberfeld“ Gartenstraße und das Bodendenkmal Christuskirche Hochemmerich. Im Umfeld dieser Bodendenkmäler ist mit weiteren archäologischen Fundstellen zu rechnen.

### **3 Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet, im nord-westlichen Bereich als Wohnbaufläche und im süd-östlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf sowie Gründfläche (Parkanlage) dargestellt.

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

#### **3.2 Fachplanungen und Konzepte**

##### **3.2.1 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.

Für den Stadtbezirk wurden die zentralen Versorgungsbereiche Nebenzentrum Rheinhausen sowie die Nahversorgungszentren Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen festgelegt.

Der Planbereich grenzt an den Standortbereich der Fachmarkttagglomeration Rheinhausen Hochemmerich. Für diese sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Bestandssicherung für nicht zentrenrelevante Sortimente vor. Darüber hinaus soll kein Ausbau der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente stattfinden. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment weist häufig einen höheren Flächenbedarf auf. Aufgrund seiner teils dichten Bebauung bietet der zentrale Versorgungsbereich Rheinhausen für Ansiedlungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht ausreichend Flächen. Da der Planbereich in relativer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich liegt, erfolgt keine Steuerung des nicht zentrenrelevanten Sortiments.

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist nicht als Bereich mit wachsender Einzelhandelsfunktion vorgesehen. Entsprechend der Ziele für die angrenzende Fachmarkttagglomeration ist auch im Planbereich eine Steuerung des Einzelhandels zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Nebenzentrums Rheinhausen, und zur Sicherung zukünftiger Entwicklungspotentiale notwendig. Die Festsetzungen entsprechen den Zielen 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 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 den Ortsteil Hochemmerich sieht das Konzept einen Ausschluss im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Fußgängerzone (Friedrich-Alfred-Straße nördlich der Krefelder Straße), der Krefelder Straße und der Atroper Straße als Verbindung zwischen der Fußgängerzone und dem Marktforum vor. Entlang der Friedrich-Alfred-Straße südlich der Krefelder Straße sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein.

Für das Gewerbegebiet Mevissen ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem straßenbegleitenden Bereich der Asterlager Straße vorgesehen. Im übrigen Gebiet sollen Vergnügungsstätten zum Schutz der gewerblichen Strukturen und zur Vermeidung einer Verzerrung des Bodenpreisgefüges ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen entsprechen den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

### **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 Bereiche innerhalb des Gewerbegebietes Mevissen/Oestrum, die bislang nicht überplant sind und für die ein Steuerungsbedarf im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten gibt. Die Grenzen des Plangebietes entsprechen den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 1998.

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

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

**1. Im Geltungsbereich sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB nicht zulässig.**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine gewerblichen Strukturen. Diese sollen auch zukünftig erhalten bleiben und gestärkt werden.

Aufgrund eines geringen Investitionsbedarfes im Vergleich zu gewerblich produzierenden Betrieben, können Vergnügungsstätten höhere Miet-/ Bodenpreise bezahlen. Hierdurch kann es zu einer Verdrängung der flächenintensiven handwerklichen und produzierenden Betriebe kommen und die Funktionsfähigkeit des Standortes als Gewerbegebiet gefährdet werden.

Um eine solche Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes als Gewerbegebiet zu vermeiden, sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund des in Duisburg nachgewiesenen Defizits an Wirtschaftsflächen vor allem für mittelständische Unternehmen, ist die Stärkung des Standortes für gewerbliche Nutzungen erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine Vergnügungsstätten vorhanden.

**2. Im Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Duisburg am 06.12.2010 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste gem. § 9 Abs. 2a BauGB nicht zulässig.**

Beim Plangebiet handelt es sich um große, überwiegend gewerblich genutzte Flächen. Innerhalb des Bereiches sind Potentialflächen und Umnutzungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gegeben; insbesondere die Lage an der Moerser Straße ist besonders attraktiv für Einzelhandelsbetriebe.

Das am 6.12.2010 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht vor, dass Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen

angesiedelt werden. Zur Sicherung der Nahversorgung können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch an sonstigen integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

Zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Rheinhausens ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen.

**Der bestehende Einzelhandel auf dem Flurstück 635, Flur 24, Gemarkung Rheinhausen darf seine Verkaufsfläche bis zu einer maximalen Größe von 1.150 m<sup>2</sup> mit den zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Bekleidung, Elektrokleingeräte, Hausrat, Heimtextilien/ Gardinen, Leuchten/ Lampen, Schuhe/ Lederwaren und Unterhaltungselektronik gemäß der Duisburger Sortimentsliste vom 06.12.2010 erweitern.**

Grundsätzlich haben vorhandene und genehmigte Nutzungen und Anlagen Bestandsschutz, der aber keine Bestands- oder Funktionsänderungen gegenüber neuen und entgegengesetzten rechtlichen Anforderungen erlaubt.

Der in diesem Teilbereich bestehende Einzelhandelsbetrieb hat aufgrund seiner besonderen Betriebsform (Verkauf von Gebrauchsgütern für soziale Zwecke) keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.

Es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.022 m<sup>2</sup> und dem Kernsortiment Bekleidung, Elektrokleingeräte, Hausrat, Heimtextilien/ Gardinen, Leuchten/ Lampen, Schuhe/ Lederwaren und Unterhaltungselektronik.

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten werden dem überplanten Betrieb daher angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf seinem Baugrundstück zugestanden, ohne die oben beschriebenen, gebietsbezogenen Planungsziele aufzugeben.

Vor diesem Hintergrund bleiben Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des obengenannten vorhandenen Einzelhandelsbetriebes bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> und dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Bekleidung, Elektrokleingeräte, Hausrat, Heimtextilien/ Gardinen, Leuchten/ Lampen, Schuhe/ Lederwaren und Unterhaltungselektronik gemäß der Duisburger Sortimentsliste vom 06.12.2010 allgemein zulässig.

#### **4.3 Hinweise und Vermerke**

##### **Hinweise zum Verfahren**

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 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.

##### **Hinweis zu Plänen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 985 -Hochemmerich- „Moerser Straße/ Hochstraße“ werden folgende Fluchtlinienpläne **teilweise** überdeckt.

F9 I, förmlich festgestellt am 03.07.1911 (Asterlager Straße)

F19 I, förmlich festgestellt am 21.02.1938, 2. vereinfachte Änderung, rechtsverbindlich seit 21.07.1966 ( Am Strücksken)

F19 II, förmlich festgestellt am 03.09.1959, 2. vereinfachte Änderung, rechtsverbindlich seit 21.07.1966 ( Am Strücksken)

F57 II, förmlich festgestellt am 07.08.1911 (Hochstraße)

F57 III, förmlich festgestellt am 07.08.1911 ( Hochstraße) Der funktionslose Teil der Straßenflucht- und Baufluchtlinie des F 57 III im Bereich des Flurstücks Nr. 602 wird durch den B.-Plan Nr. 985 ersatzlos überdeckt.

F105, förmlich festgestellt am 14.03.1957 (In der Klangklang)

Die Fluchtlinienpläne bleiben erhalten und stehen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 985 -Hochemmerich- nicht entgegen.

Die im B.-Plan Nr. 39 der Stadt Rheinhausen, rechtsverbindlich seit dem 25.08.1970, im südlichen Bereich der Hochstraße festgesetzte Straßenbegrenzungslinie bleibt erhalten.

#### **Hinweis zum Bodenschutz**

Im Fall 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

#### **Vermerk (gem. § 9 Abs. 6a BauGB)**

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

## **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 zurzeit 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 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 zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4
- sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen.

### **5.1 Lärmimmissionen**

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

### **5.2 Boden/ Altablagerungen/ Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich hierbei insbesondere um ehemalige Reparaturbetriebe, Tankstellen und Ziegeleien.

Zudem wurden stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten. Um zu beurteilen, inwiefern von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten eine Gefahr ausgeht, wurde ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept erstellt und für Duisburg gebietsbezogene Beurteilungswerte abgeleitet, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die entsprechenden Bereiche, in denen solche Maßnahmen erforderlich sind, wurden als Belastungsgebiete eingegrenzt. Der Bebauungsplan 985 -Hochemmerich- „Moerser Straße/Hochstraße“ liegt teilweise in einem Belastungsgebiet, in dem erhöhte Cadmiumgehalte vorliegen, die im Zusammenhang mit dem Anbau von Nahrungspflanzen relevant sind. Der Anbau von Nahrungspflanzen sollte in diesem Gebiet daher auf 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück eingeschränkt werden.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Ausweisung eines Bodenschutzgebietes nach § 12 Landesbodenschutzgesetz NRW angestrebt, in dem diese Schutz- und Beschränkungsmaßnahme rechtsverbindlich geregelt wird.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Altlastensituation. Ein Hinweis zum Umgang mit diesen Flächen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten 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 unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

## **5.4 Hochwasserrisikogebiete**

Das Plangebiet befindet sich derzeit in keinem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 83 Landeswassergesetz (LWG) ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete nach § 73 WHG identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird das HQextrem aus den Hochwassergefahrenkarten im Bebauungsplan vermerkt.

## **5.5 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**

Es sind keine Kosten entstanden. Mit Rückeinnahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

## **8 Gutachten**

Für das Bauleitplanverfahren wurden keine Gutachten erstellt oder in Auftrag gegeben.

## **9 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses**

### **9.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Für den Bebauungsplan Nr. 985 -Hochemmerich- "Moerser Straße/Hochstraße" hat der Rat der Stadt am 27.04.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

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.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat der Stadt in der Sitzung am 03.07.2017 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde erstmals am 30.08.2017 für den Zeitraum vom 11.09.2017- 13.10.2017 einschließlich bekannt gemacht. Aufgrund der, nach dieser Bekanntmachung, festgelegten Betriebsschließung am 02.10.2017, wurde die öffentliche Auslegung erneut bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.09.2017 erneut bekannt gemacht und in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 (mit Ausnahme der Betriebsschließung am 02.10.2017) einschließlich durchgeführt.

Im Zeitraum der ersten Bekanntmachung der Offenlage vom 11.09.2017 bis zum Beginn der Offenlage am 25.09.2017 wurden die Unterlagen ebenfalls ausgelegt. Stellungnahmen, die in diesem Zeitraum eingingen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung 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.

## **9.2 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.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- Amt 31, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde: Hinweis auf vorhandene Bodenbelastungen, Aufnahme eines Hinweises, keine Bedenken
- Amt 62-3, Untere Bauaufsicht, Untere Denkmalbehörde: Hinweis auf vorhandene Baudenkmäler im Planbereich und angrenzende Bodendenkmäler, keine Bedenken
- Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35, Denkmalangelegenheiten: Empfehlung zur Beteiligung des LVR und der Unteren Denkmalbehörde, keine Bedenken
- Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53, Immissionsschutz: Berücksichtigung der Thematik Luftreinhalteplanung aufgrund der Lage innerhalb der Umweltzone
- Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 54, Gewässerschutz: Aufnahme eines Vermerkes zur Lage innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG.
- Bezirksregierung Düsseldorf, weitere Dezernate: keine Bedenken
- Amt 51, Jugendamt: keine Bedenken
- Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH: keine Bedenken
- Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg : keine Bedenken
- LINEG: keine Bedenken
- Handwerkskammer Düsseldorf: keine Bedenken
- II –KuB Untere Katastrophenschutzbehörde: keine Bedenken

Nach Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen wurden der Bebauungsplan und die Begründung wie folgt ergänzt:

- Die Lage innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes wurde gem. § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt,
- ein Hinweis auf den Umgang mit möglichen Bodenbelastungen wurde aufgenommen,
- die denkmalrechtlichen und bodendenkmalrechtlichen Belange wurden in der Begründung ergänzt.

## **9.3 Darstellung des Abwägungsprozesses**

Die Abwägung aller Belange erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den

Rat der Stadt.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Entwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des Nebenzentrums Rheinhausen. Hierzu werden im Bebauungsplan Betriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist es ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern. Daher werden Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandel ist gesamtstädtisch mit dem Vergnügungsstättenkonzept und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen der Konzepte.

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 die hier verfolgten Ziele. 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. Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment liegen durch ihren Flächenbedarf bei den zu erzielenden Boden-/ Mietpreisen ähnlich zu Gewerbebetrieben, so dass eine nennenswerte Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges und eine Verdrängung von Gewerbebetrieben durch ebendiese nicht zu erwarten ist.

Der Ausschluss der Nutzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar, da über die Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen verbleibt. Das verbleibende Nutzungsspektrum soll zudem durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten langfristig gesichert und gestärkt werden.

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben 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 den Festsetzungen dieses Planes ebendiese nicht berührt werden.

## **10 Anlagen**

Bebauungsplan Nr. 985 - Hochemmerich - "Moerser Straße/ Hochstraße"



Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 985 – Hochemmerich ==

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 05.03.2018 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 06.03.2018

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' followed by 'r' and 'a' and a long horizontal line.

**T r a p p m a n n**

