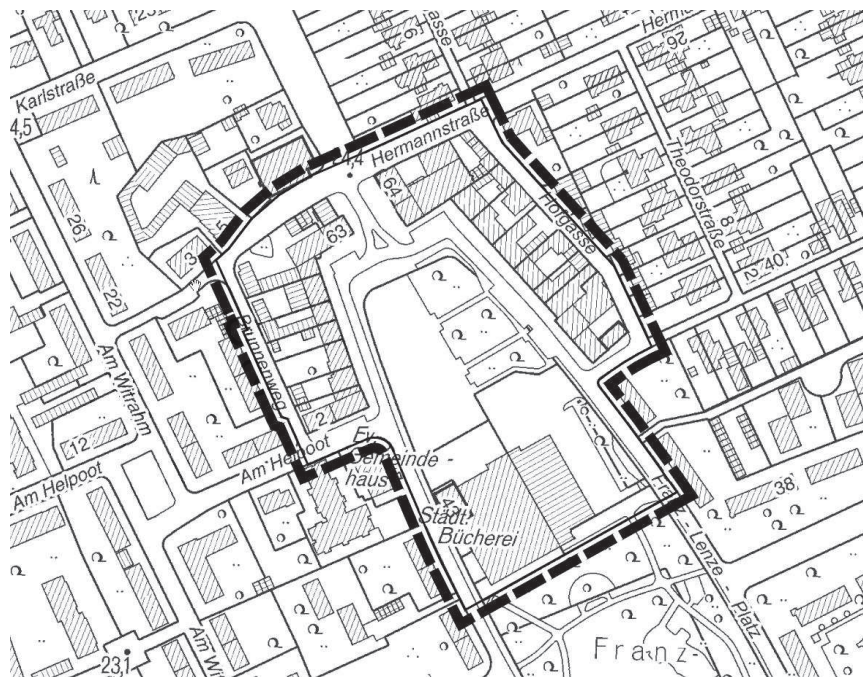


# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 932 1. Änderung -Walsum-**

**für einen Bereich zwischen Franz-Lenze-Platz, Am Helpoot, Brunnenweg, Hermannstraße, Hofgasse, Im Bremmenkamp und Franz-Lenze-Platz**



**Stand:** Entwurf zur öffentlichen Auslegung

---

**Planverfasser:**

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 .....	4
2	Situationsbeschreibung .....	5
2.1	Lage des Plangebietes.....	5
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	5
3	Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	6
3.4	Konzept zur Steuerung von Vergnügungstätten .....	6
3.5	Gender Mainstreaming.....	7
3.6	Denkmalschutz.....	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Geltungsbereich .....	7
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.3	Hinweise .....	9
5	Umweltbelange .....	9
6	Darstellung des Bauleitplanverfahrens .....	11
7	Anlagen.....	11

Herr Volmer  
27.02.2014  
09:19

# 1 Anlass der Planung

## 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Es liegt ein Antrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte (Wettbüro) innerhalb des Plangebietes vor. Aufgrund der eingereichten Bauunterlagen ist das Wettbüro als Vergnügungsstätte zu bewerten. Das aktuell geltende Planungsrecht sieht eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor. Danach wäre das beantragte Vorhaben zu genehmigen.

Die Zielsetzungen des vom Rat der Stadt beschlossenen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten sehen für diesen Bereich – zum Schutz der Hauptlaufwege des Einzelhandels – einen kompletten Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 932 -Walsum- erforderlich.

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß dem am 06.12.2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Vierlinden. 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 Versorgungsbereichs Vierlinden wichtigen traditionellen Einzelhandelsnutzungen am Franz-Lenze-Platz sowie ergänzende Dienstleistungsnutzungen und gastronomische Einrichtungen durch Vergnügungsstätten ersetzt werden.

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. beeinträchtigen sie das Ortsbild negativ und unterbrechen in Einzelhandelslagen den Kundenstrom. Durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft verdrängen sie den traditionellen Einzelhandel sowie gewünschte ergänzende Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse im Gebiet ausgelöst oder weiter verstärkt werden und damit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs gefährden.

Der Franz-Lenze-Platz stellt die Hauptlaufwege des Nahversorgungszentrums Vierlinden dar. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich führt zur Unterbrechung der Laufwege, wodurch ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort zu befürchten ist. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Vierlinden soll 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 Vierlinden als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern, sollen diese Nutzungen im Planbereich gesteuert werden.

## 1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

### Derzeitiges Planungsrecht

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 932 -Walsum- setzt MK-Gebiet, Straßenverkehrsfläche, öffentliche Parkfläche und öffentliche Grünfläche fest. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat die BauNVO 1977 zur Grundlage. Vergnügungsstätten sind durch eine textliche Festsetzung innerhalb der MK-Gebiete nur ausnahmsweise zulässig. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 932 -Walsum- erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als MK-Gebiet und Grünfläche dargestellt. Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 932 1. Änderung -Walsum- entsprechen den Entwicklungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

### Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 932 1. Änderung -Walsum- wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen erhalten. Durch die textlichen Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans Nr. 932 -Walsum- nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 932 1. Änderung -Walsum- wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Die MK-Festsetzungen begründen zwar theoretisch ein solches Vorhaben, das Gebiet ist jedoch bereits heute vollständig bebaut und es stehen keine Entwicklungsflächen zur Verfügung, auf denen die Realisierung eines Vorhabens dieser Art derzeit möglich ist. Bereits nach geltendem Planungsrecht sind zudem solche Vorhaben theoretisch möglich. Es ist jedoch nicht absehbar, ob und wann ein Vorhaben welchen Ausmaßes tatsächlich angestrebt wird.

Die Prüfung der Umweltauswirkungen eines solchen Vorhabens kann daher einer projektbezogenen Umweltprüfung im Falle eines Bauantrages überlassen bleiben. 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.

## 1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 932 1. Änderung -Walsum- handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäften im Plangebiet enthält.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Walsum, Ortsteil Vierlinden und umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 932 -Walsum-. Der Planbereich der ersten Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und hat eine Größe von ca. 3,6 ha. Das Plangebiet liegt am Franz-Lenze-Platz zwischen den Straßen Am Helpoot, Brunnenweg, Hermannstraße, Hofgasse und Im Bremmenkamp.

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

#### **Städtebauliche Struktur**

Das Gebiet ist vollständig bebaut und weist eine überwiegend geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung auf. Der überwiegend in den Erdgeschossen anzutreffende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebesatz verteilt sich an der Straße um den Franz-Lenze-Platz. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnnutzungen.

#### **Verkehr**

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Straßen Franz-Lenze-Platz und Franz-Lenze-Straße erschlossen. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die zentrale Bushaltestelle „Franz-Lenze-Platz“.

#### **Grün- und Freiraumsituation**

Der Planbereich umfasst die nördliche überwiegend bebaute Hälfte des Franz-Lenze-Platzes. Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine kleine Grünfläche mit einem hohen und dichten Baumbestand. Der südliche an den Planbereich angrenzende Teil des Franz-Lenze-Platzes ist eine große Parkanlage.

## **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, zentralörtliche Einrichtungen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als MK-Gebiet und Grünfläche dargestellt.

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

### 3.3 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 932 1. Änderung -Walsum- liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Vierlinden, der eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Overbruch und das Wohnquartier Franz-Lenze-Platz übernimmt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nennt folgende Empfehlungen:

*„Die wichtigste Aufgabe im Stadtbezirk Walsum ist die Sicherung und der Ausbau des Lebensmittelangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen Nebenzentrum Walsum und Nahversorgungszentrum Vierlinden, da diese die wohnortnahe Versorgung sicherstellen und ein frequenzerzeugendes Angebot mit wichtigen Magnetbetrieben für die Funktionsstabilität der zentralen Versorgungsbereiche besitzen.“*

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und den hier vorgenommenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution soll dieses Ziel unterstützt werden.

### 3.4 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 am 11.07.2011 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. 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 Bereich um den Franz-Lenze-Platz sieht das Konzept einen Ausschluss von Vergnügungsstätten für die Hauptlagen des Einzelhandels vor. In diesen Lagen sollen Vergnügungsstätten zum Schutz des Einzelhandels und zur Stärkung des Zentrums ausgeschlossen werden.

Die für diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sind aus den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten abgeleitet.

### **3.5 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 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 die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung und eines vielfältigen Angebotes aus kulturellen, sozialen und öffentlichen Einrichtungen in den Zentren im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Chancengleichheit in der Stadtplanung.

### **3.6 Denkmalschutz**

Der Planbereich liegt im Bereich des ehemaligen Maashof. Es liegen bereits archäologische Funde aus dem Mittelalter vor. Aus dem näheren Umfeld sind insbesondere römische und urgeschichtliche Funde bekannt. Sämtliche künftige Erdeingriffe im Planbereich müssen von Beginn an mit der Unteren Bodenbehörde abgestimmt und in der Regel archäologisch betreut werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 932 1. Änderung -Walsum- ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 932 -Walsum-. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 932 1. Änderung -Walsum- wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt.

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) In den festgesetzten MK-Gebieten sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Der Franz-Lenze-Platz ist die zentrale Einzelhandelslage des Nahversorgungszentrums Vierlinden und damit für die Funktionsfähigkeit von überaus wichtiger Bedeutung. Der Bereich dient der Bevölkerung als Ort der Versorgung und zum Aufenthalt.

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, die die Funktionsfähigkeit des Gebiets gefährden könnten.

Aufgrund der zentralen Bedeutung des Franz-Lenze-Platzes geht hiervon eine hohe Gefahr für das Nahversorgungszentrum Vierlinden aus. Der Schutz und die Weiterentwicklung der Einzelhandelslage Franz-Lenze-Platz gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist von entscheidender Bedeutung, um die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums aufrecht zu halten.

Dies kann nur dann gelingen, wenn einem Trading-Down-Prozess in der Hauptauflage entgegengewirkt wird und eine Stärkung der gewünschten Nutzungen erfolgt. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Vierlinden als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen und Ermöglichung der Ausweitung des Angebotes, besonders im Bereich des Franz-Lenze-Platzes i.S.d. Ziele des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes, werden daher in der Hauptauflage Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Ein erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist nicht vorgesehen.

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

- b) 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 der Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Um diesen, für die Qualität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches, negativen Effekten vorzubeugen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Vierlinden, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sollen Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen werden.

- c) Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben 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 Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Vierlinden, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, nicht zulässig.



#### 4.3 Hinweise

##### **Schädliche Bodenveränderungen**

„Bei Tiefbauarbeiten ist gezielt auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Sollten sich Hinweise auf derartige Verunreinigungen ergeben, so ist das Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000, unverzüglich zu informieren.“

##### **Artenschutz**

Da dieser Bebauungsplan lediglich ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften trifft, 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.

##### **Bodendenkmalrechtlicher Hinweis.**

Bei Bodenarbeiten ist zu erwarten, dass archäologische Funde und Befunde auftreten. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg – Stadtarchäologie Duisburg- bzw. dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, anzuzeigen und mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

Entsprechende Hinweise zu den o.g. Themenbereichen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 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 ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften. Durch diese Festsetzungen wird der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Durch den Bebauungsplan Nr. 932 1. Änderung -Walsum- wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Die MK-Festsetzungen begründen zwar theoretisch ein solches Vorhaben, das Gebiet ist jedoch bereits heute vollständig bebaut und es stehen keine Entwicklungsflächen zur Verfügung, auf denen ein Vorhaben dieser Art derzeit möglich ist. Bereits nach geltendem Planungsrecht sind zudem solche Vorhaben theoretisch möglich. Es ist jedoch nicht absehbar, ob und wann ein Vorhaben welchen Ausmaßes tatsächlich angestrebt wird- Die Prüfung der Umweltauswirkungen eines solchen Vorhabens kann daher einer projektbezogenen Umweltprüfung im Falle eines Bauantrages überlassen bleiben.

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) und
- 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.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichts nach § 2a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Die Untersuchung der Umweltbelange wird im Folgenden dokumentiert.

Das Plangebiet umfasst den zentralen Nahversorgungsbereich Vierlinden. Dieser dient mit einem umfangreichen Nahversorgungsangebot (Discounter, Supermarkt, Wochenmarkt, weiterer Einzelhandel), zentrenergänzenden Funktionen und einem umfangreichen Parkplatzangebot bereits heute als bedeutsamer Nahversorgungsbe- reich für den Stadtbezirk Walsum.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen, der daraus resultierenden Verkehre und der bestehenden Bebauungsstrukturen (umgebende, geschlossene, zwei- bis dreige- schossige Bebauung mit Wohn- und Einzelhandelsbesatz) sind bereits nach heutigem Stand Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Schallimmissionen

Mit der Umsetzung des Ratsbeschlusses „Änderung des Vorbehaltsnetzes im Bereich Franz-Lenze-Platz und Manfredstraße“ (DS 12-2005) wurde der Franz-Lenze-Platz in die angrenzenden Tempo-30-Zonen integriert. Die Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h führt zu einer Minderung der Lärmbelastung zwischen 2 und 3 dB(A). Die Pegelminderung führt dazu, dass die Lärmpegel deutlich unter die Werte für eine akute Gesundheitsgefahr (70/60 dB(A) tags/nachts) absinken und auch die Werte der 16. BImSchV für Misch- und Kerngebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) ein- gehalten werden. Eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, ist in Ballungsräumen wie der Stadt Duisburg, insbesondere bei vorhandener Bebauung, häufig nicht zu gewährleisten. Da durch die vorliegende Pla- nung keine Änderungen in Bezug auf den Schutzanspruch vor Lärmimmissionen er- folgen, kann von einer weitergehenden Untersuchung der Schallsituation abgesehen werden.

### Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplan Ruhrgebiet – Teilplan West. Für das Plangebiet liegen keine lokalen Informationen zur Luftbelastungssitua- tion vor. Die nächstgelegene Station des Luftqualitätsmessnetzes des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz befindet sich in ca. zwei Kilometern Entfer- nung in Walsum-Aldenrade.

An der Station Walsum wurden in den letzten drei Kalenderjahren folgende Messwerte ermittelt:

	Jahresmittelwert PM10	Tagesmittel PM10 > 50 µg/m <sup>3</sup>	Jahresmittelwert NO2
2010	27 µg/m <sup>3</sup>	21	29 µg/m <sup>3</sup>
2011	27 µg/m <sup>3</sup>	40	28 µg/m <sup>3</sup>
2012	23 µg/m <sup>3</sup>	16	26 µg/m <sup>3</sup>

Die Werte liegen damit, bis auf die Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittels bei PM10 im Jahre 2011, deutlich unterhalb der zulässigen Grenzwerte gemäß 39. BImSchV. Eine direkte Übertragung der Ergebnisse auf den Planungsraum ist aufgrund der großen Entfernung nur eingeschränkt möglich.

Die Untersuchungen im Rahmen der Luftreinhalteplanung ergaben flächenhafte Vorbelastungswerte, in ähnlich niedriger Höhe, von 30 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> und 22 µg/m<sup>3</sup> für PM10.

Die Belastungskarten für die Straßenräume im Umfeld des Plangebietes geben keine Hinweise auf eine Überschreitung von Grenzwerten ( 30 – 34 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>, 22 – 23 µg/m<sup>3</sup> PM10). Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen sind danach nicht zu erwarten.

### **Stadtklimatische Belange**

Die Klimaanalyse der Stadt Duisburg weist den Bereich des Plangebietes als Stadtrandklimatop aus. Maßgeblich für diese Einstufung ist die vergleichsweise starke Durchgrünung der ansonsten eher verdichteten Bebauungsstrukturen.

### **Untere Bodenschutzbehörde**

Nahezu das gesamte B-Plan-Gebiet wird von einer Altablagerung überlagert, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer AA 0221 als untersuchte altlastverdächtige Fläche verzeichnet ist.

Für die Altablagerung liegt eine Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1997 vor, die durch das Gutachterbüro Harres Pickel Consult (HPC) im Auftrag des Amtes für Umwelt und Grün durchgeführt wurde.

Die Gefährdungsabschätzung zeigt, dass für den Bereich des B-Plans im Rahmen der derzeit vorhandenen und künftig zulässigen Nutzung keine Gefährdung aufgrund von Bodenverunreinigungen zu erwarten ist.

Lediglich im Bereich des östlichen Parkplatzes eines Discounters und des Marktplatzes sind erhöhte Gehalte an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im oberen Boden- bzw. Auffüllungshorizont vorhanden, die nach Einschätzung des Gutachters durch eine teerhaltige Asphaltdecke bedingt sein können; aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung besteht jedoch keine Gefahr. Eine besondere Kennzeichnung im B-Plan ist nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist nach Auswertung der vorliegenden Gefährdungsabschätzung in Bezug auf die im künftigen B-Plan 932 - 1. Änderung festgesetzten Nutzungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine erhöhte Gefahrenlage gegeben.

## **6 Darstellung des Bauleitplanverfahrens**

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 18.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 932 1. Änderung -Walsum-, für einen Bereich zwischen Franz-Lenze-Platz, Am Helpoot, Brunnenweg, Hermannstraße, Hofgasse, Im Bremlenkamp und Franz-Lenze-Platz im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Duisburg Nr. 10 vom 28.03.2013 bekannt gemacht worden.

## **7 Anlagen**

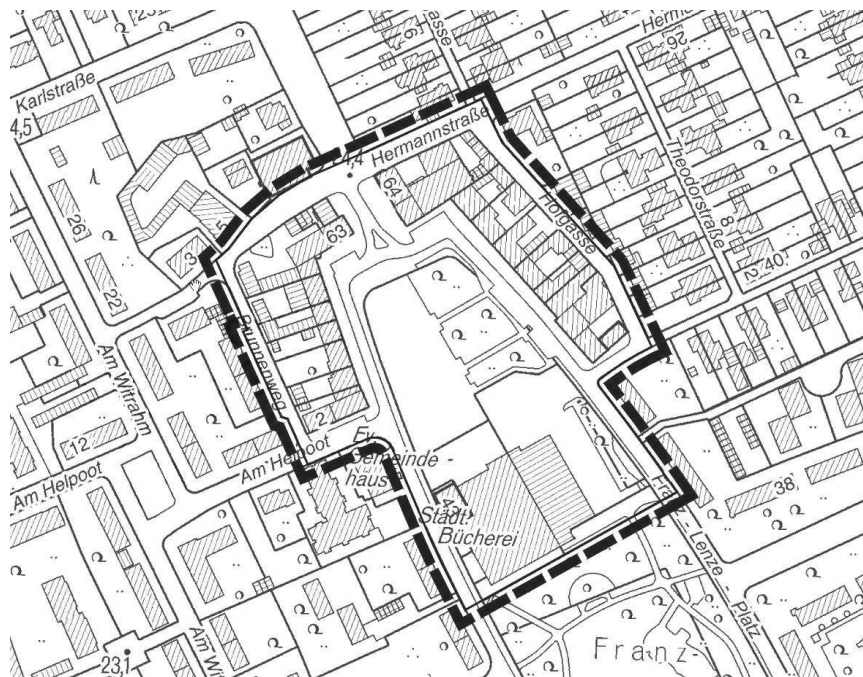
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 932 1. Änderung -Walsum-

# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 932 1. Änderung -Walsum-**

**für einen Bereich zwischen Franz-Lenze-Platz, Am Helpoot, Brunnenweg, Hermannstraße, Hofgasse, Im Bremmenkamp und Franz-Lenze-Platz**



**Stand:** Entwurf zur öffentlichen Auslegung

---

**Planverfasser:**

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement