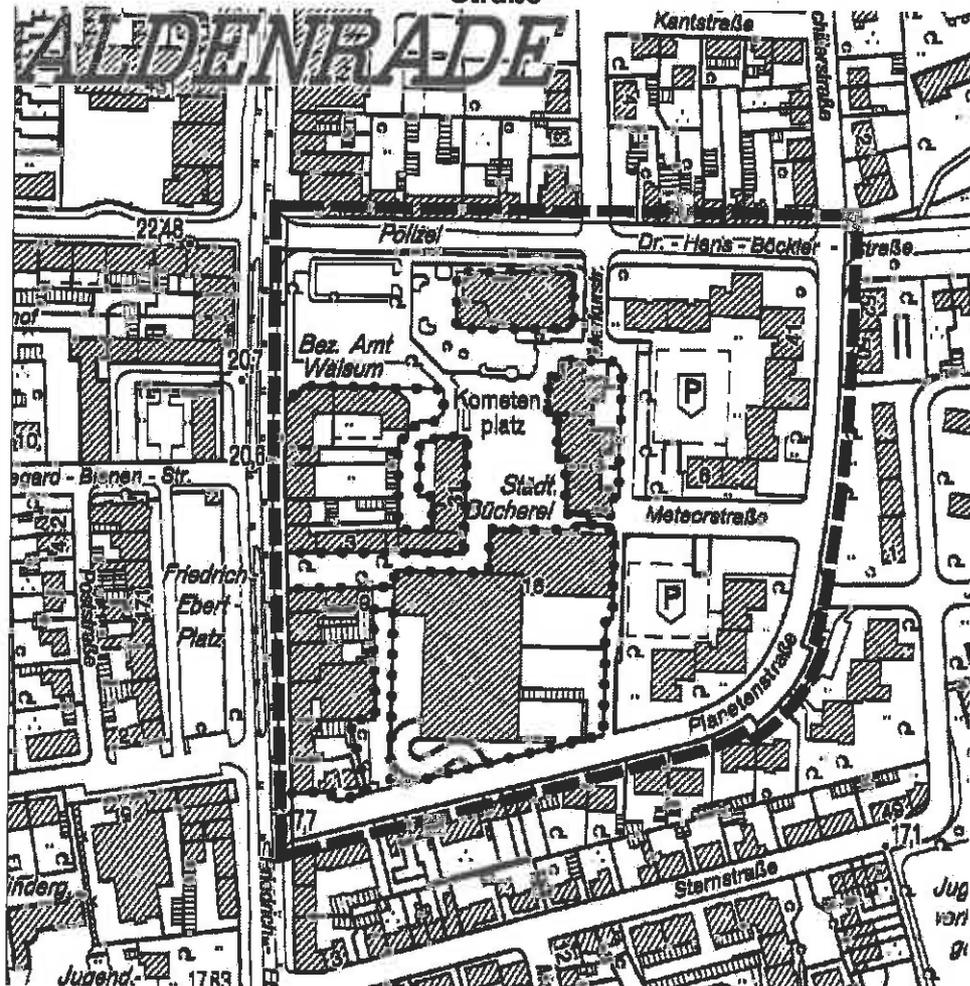


Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 4 B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum-
„Zentrum Aldenrade“**

**für einen Bereich zwischen Dr.-Hans-Böckler-Straße, Planetenstraße und Friedrich-Ebert-
Straße**



Stand: Satzungsbeschluss

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand
21.01.2013

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	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	6
3.3	Gender Mainstreaming	6
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
3.5	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.3	Hinweise	11
5	Umweltbelange	11
6	Bodenordnende Maßnahmen	16
7	Flächenbilanz	16
8	Kosten	16
9	Gutachten	16
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses	16
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	16
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	17
10.3	Darstellung des Abwägungsprozesses	20

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 4B 1. Änderung zur 1. Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- "Zentrum Aldenrade" ist die Stabilisierung und Entwicklung eines vielfältigen Versorgungsangebotes auf dem Kometenplatz und an der Friedrich-Ebert-Straße mit Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur. Wesentliche Bereiche des Plangebietes liegen dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Walsum.

Der Kometenplatz und die Friedrich-Ebert-Straße bilden gemeinsam mit dem Friedrich-Ebert-Platz den Versorgungsschwerpunkt des Ortsteils Aldenrade. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg wurde dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Die Struktur des Einzelhandels in Aldenrade hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Vielfalt des Angebotes, das ein städtisches und lebendiges Ambiente ausmacht, ist zurückgegangen. Innerhalb des Zentrums von Aldenrade gibt es bereits eine Vielzahl an Vergnügungsstätten. Darüber hinaus liegen Anträge zu Errichtung weiterer Vergnügungsstätten vor.

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 Aldenrade gefährdet wird, da vielfältiger Einzelhandel sowie Treff- und Anlaufpunkte verloren gehen.

Durch die erste Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 4 B sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Vergnügungsstätten innerhalb der MK-Gebiete ausnahmsweise zulässig. Durch weitere Anträge zur Errichtung von Vergnügungsstätten ist eine Verdrängung von im Plangebiet gewünschten Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels zu befürchten. Durch diese Entwicklung kann ein Trading-Down-Prozess innerhalb des Gebietes ausgelöst werden. Städtebauliches Ziel ist es das Nebenzentrum Walsum zu stärken und ein vielfältiges Angebot aus verschiedenen Nutzungsbereichen zu ermöglichen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll dabei auf stadtstrukturell geeignete Bereiche gelenkt werden.

Diese Ziele werden durch ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten gestützt, welches am 11.07.2011 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Derzeitiges Planungsrecht

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 B 1. Ergänzung setzt entlang der Friedrich-Ebert-Straße und um den Kometenplatz Kerngebiete (MK) fest. Innerhalb der MK-Gebiete sind Vergnügungsstätten aufgrund einer textlichen Festsetzung (1. Ergänzung) nur ausnahmsweise zulässig.

Östlich der MK-Gebiete setzt der Bebauungsplan WA fest.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen für das Nebenzentrum Walsum entsprechen, ist zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B 1. Ergänzung in den MK-Gebieten notwendig.

Durch die Änderung und Ergänzung werden die MK-Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches auf die Baunutzungsverordnung 1990 angepasst.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 4 B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- "Zentrum Aldenrade" 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. 4 B 1.Ergänzung nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- "Zentrum Aldenrade" 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.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

Das bedeutet u.a., dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden)

und

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen werden kann und in diesem Verfahren auch abgesehen wird.

Bei der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- "Zentrum Aldenrade" handelt es sich um eine Änderung für die festgesetzten Kerngebiete.

Ziel der Änderung ist die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften in diesen Bereichen.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aldenrade und wird durch die Dr.-Hans-Böckler-Straße, die Planetenstraße und die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt.

Der Planbereich der 1. Änderung zur 1. Ergänzung und 2. Ergänzung betrifft die festgesetzten Kerngebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 B 1. Ergänzung -Walsum-.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und liegt gemäß dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Walsum.

Die Bebauung ist geprägt durch eine 4-geschossige straßenbegleitende Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Der Kometenplatz ist umgeben von einer 3-5 geschossigen Bebauung im Westen, einer 1-2 geschossigen Ladenzeile im Süden und einem 8-geschossigen Wohnhaus mit Ladenlokalen im Erdgeschoss im Osten. In Richtung Norden wird der Platz durch ein gering-geschossiges Bürogebäude und öffentliche Parkplätze begrenzt.

Der Kometenplatz stellt zusammen mit der Friedrich-Ebert-Straße und dem außerhalb des Plangebiets liegendem Friedrich-Ebert-Platz die Hauptlage des Zentrums Aldenrade dar.

Die Erdgeschosszonen sind überwiegend durch Schaufenster und Ladenlokale von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt.

In den Obergeschossen befinden sich häufig Wohnnutzungen.

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im motorisierten Individualverkehr im Wesentlichen über die Friedrich-Ebert-Straße und die Dr.-Hans-Böckler-Straße, über die auch eine Anbindung an die A59 gegeben ist. Öffentliche Parkplätze befinden sich am nördlichen Rand des Kometenplatzes am Kreuzungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße und der Dr.-Hans-Böckler-Straße.

Im ÖPNV erfolgt die Anbindung über die Straßenbahnlinie 903 sowie die Buslinien 905, SB40 und NE3. Der Zugang zum ÖPNV Netz erfolgt über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Haltestelle Walsum Rathaus.

Grün- und Freiraumsituation

Aufgrund der hohen baulichen Dichte befinden sich keine nennenswerten Grünbereiche im Plangebiet. Der Kometenplatz, vor allem im Bereich zwischen dem Bezirksamt und dem Parkplatz weist zum Teil Baumbestände auf.

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

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich der 1. Änderung zur 1. Ergänzung und 2. Ergänzung Kerngebiet dar.

Der Bauungsplan Nr. 4 B 1. Änderung zur 1. Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- „Zentrum Aldenrade“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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. 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.

3.4 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 Bauungsplan.

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 Bauungsplanes Nr. 4 B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- "Zentrum Aldenrade" liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Walsum, der eine Versorgungsfunktion für weite Bereiche des Stadtbezirkes Walsum 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“

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

3.5 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg und der 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 das Zentrum Aldenrade sieht das Konzept einen Ausschluss von Vergnügungsstätten für die Hauptlagen des Einzelhandels am Kometenplatz, der Friedrich-Ebert-Straße südlich der Haltestelle Walsum Rathaus und am Friedrich-Ebert-Platz vor. In diesen Lagen sollen Vergnügungsstätten zum Schutz des Einzelhandels und der Stärkung des Zentrums ausgeschlossen werden.

In den Bereichen entlang der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und beidseits der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Kreuzung mit der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße/ Dr.-Hans-Böckler-Straße sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein, da es sich hierbei um die Nebengebäude des Einzelhandels handelt die bereits mit Dienstleistungsnutzungen durchsetzt sind.

Durch die Bereiche für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten innerhalb des Zentrums von Aldenrade vorhanden.

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.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die MK-Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 4 B 1.Ergänzung entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der Dr.-Hans-Böckler-Straße und am Kometenplatz.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Verfahren angepasst, da sich aufgrund der tatsächlichen Strukturen für die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplanes Nr. 4 B 1.Ergänzung kein Steuerungsbedarf ergibt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 B 1. Änderung zur 1. Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- „Zentrum Aldenrade“ wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäfte in den MK-Gebieten

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

Der Kometenplatz stellt die bedeutenste Einzelhandelslage des Nebenzentrums Walsum dar. Neben dem Kometenplatz stellt die Friedrich-Ebert-Straße südlich der Dr.-Hans-Böckler-Straße und der Friedrich-Ebert-Platz eine bedeutende Einzelhandelslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar.

In Verbindung mit dem westlich des Geltungsbereiches gelegenen Friedrich-Ebert-Platz, wo sich weitere Angebote befinden, ist der Kometenplatz für die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum von überaus wichtiger Bedeutung. Sie stellen die zentralen Plätze des Zentrums dar, die der Bevölkerung als Orte der Versorgung und zum Aufenthalt dienen sollen. Durch die vorgesehene Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße soll die Zäsurwirkung dieser Hauptverkehrsstraße gemindert und damit eine städtebaulich-funktionale Aufwertung dieser Platzräume und eine bessere Integration der beiden Kernbereiche erreicht werden.

Zudem befindet sich in diesem Bereich mit der Haltestelle Walsum Rathaus und den vorhandenen Parkplätzen die bedeutenste Eingangssituation für Kunden und Besucher in das Zentrum.

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

Der Schutz und die Weiterentwicklung der Einzelhandelslage im Nebenzentrum Walsum gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist von entscheidender Bedeutung, um die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum aufrecht zu halten. Dies kann nur dann gelingen, wenn einem Trading-Down-Prozess in den Hauptauflagen entgegengewirkt wird und eine Stärkung der gewünschten Nutzungen erfolgt. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen und Ermöglichung der Ausweitung des Angebotes, besonders

im Bereich des Kometenplatzes i.S.d. Ziele des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes, sind daher in den Hauptauflagen 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.

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

Besonders in Verbindung mit Vergnügungsstätten und/ oder Bordellen haben Erotikfachgeschäfte schädliche Auswirkungen auf ihre Umgebung und führen zu einem Absinken der Gebietsqualität und Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Um diesen, für die Qualität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches, negativen Effekten vorzubeugen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sollen Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen werden.

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

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Zudem stören sie das, innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen vorhandene und zur Belebung der Zentren städtebaulich gewünschte, Wohnen. Es ist Ziel die Mischnutzung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche in den Zentren zu vermeiden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Walsum, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, nicht zulässig

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, ergeben sich an den Baugrenzen und Baulinien im Untersuchungsbereich des Plangebietes Nr. 4 B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2.Ergänzung –Walsum- „Zentrum Aldenrade“ im Einwirkungsbereich der Straßen und Straßenbahn Lärmpegelbereiche III bis V. Hier gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109^{*)} einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109^{*)} sind bei der Raumplanung zu beachten):

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Lärmpegelbereich	Belastung Außenlärmpegel Tag dB(A)	Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume $R'_{w,res}$ dB	Büroräume $R'_{w,res}$ dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1^{*)}, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

^{*)} DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, November 1989, zu beziehen über den Beuth- Verlag, Berlin; öffentlich einsehbar bei der Stadt Duisburg, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Abteilung Stadtplanung

Im Lärmpegelbereich III bis V sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen zu fordern, soweit diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III bis V) aufweisen. Der Rauminnenpegel darf nachts im Mittel einen Wert von 35 dB(A) in Kerngebieten bei geöffneten Lüftungselementen nicht überschreiten. Dabei ist das Lüftergeräusch in der niedrigsten Betriebsstufe zu berücksichtigen.

Bei einem Flächenverhältnis von maximal 40% Fenster zu 60% Außenwandfläche sind in Tabelle 2 die Schallschutzklassen der Fenster sowie die erforderlichen Schalldämmwerte für Wand und Fenster angegeben.

Tabelle 2: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 bei 40% Fensterflächenanteil zur Außenfläche des zu schützenden Raumes

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ dB	$R'_{w,Wand}$ dB	$R'_{w,Fenster}$ dB	Schallschutzklasse der Fenster
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4

Wenn aufgrund von Abschirmungen nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der

besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.
(Weitere Ausführung siehe Kapitel5)

4.3 Hinweise

Bodendenkmalschutz

Sollten wider Erwarten bei Erdeingriffen archäologische Funde oder Strukturen entdeckt werden, so sind diese gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR –Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten zu melden und mindestens drei Werkzeuge im Boden zu belassen.

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.

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.

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. 4 B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2. Ergänzung –Walsum- "Zentrum Aldenrade" 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:

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet liegen drei Flächen, die im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet sind:

Verdachts- fläche	
AA0312	Altablagerung
AA0841	Altablagerung
AS2021	Altstandort Chemische Reinigungen

Im Fall der AS2021 wurde eine zielgerichtete Untersuchung zur Beurteilung der relevanten Gefährdungspfade bezogen auf die vorhandene Nutzung durchgeführt. Derzeit wird das Ladenlokal durch einen Optiker genutzt. Vormalig wurde hier eine Reinigung betrieben.

Das Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GFP führte im Auftrag der Stadt Duisburg eine orientierende Gefährdungsabschätzung der o.g. ehemaligen chemischen Reinigung durch. Die Untersuchungen umfassen hierbei eine historische Erkundung / Erstbewertung und eine wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung in Form einer Bodenluftuntersuchung. Aufbauend auf einer historischen Recherche wurden an jedem Standort zwei Bohrlöcher der Kleinrammbohrung zu provisorischen Bodenluftmessstellen ausgebaut. Im Rahmen der vorliegenden orientierenden Untersuchung wurden Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf leichtflüchtige Spurengase CKW, ergänzend auch BTEX-Aromaten durchgeführt, um die Gefährdungspfade Grundwasser und Innenraumluft abzuschätzen.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse kann der Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen ausgeräumt werden. Relevante Belastungen der Bodenluft konnten nicht festgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren kann weitergeführt werden.

Die Altablagerung AA0312 ist für ca. 30% des Plangebietes verzeichnet. Erkenntnisse über die Zusammensetzung des Auffüllungsmaterials liegen nicht vor. Es besteht der Verdacht auf Altlasten, im Plangebiet liegen jedoch nur unsensible Nutzungen vor. Im Fall der

vorhandenen Wohnbebauung sind die Außenbereiche fast ausschließlich versiegelt bzw. durch Tiefgaragen und Parkplätze gekennzeichnet, so dass derzeit keine Gesundheitsgefährdung besteht. Untersuchungen sind bei der vorgesehenen Nutzung nicht erforderlich. Die Altlastenverdachtsfläche wird bei baurechtlichen Verfahren relevant, die diese Flächen AA0312 betreffen. Untersuchungen des Untergrundes können im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren notwendig werden.

Die Ablagerung AA0841 ist saniert und beeinflusst das Bebauungsplanverfahren nicht.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich folgender Hinweis:

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass altlastenspezifische Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem auf Grund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in weiten Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die auf Grund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Das Gebiet des o.g. Bebauungsplans liegt nicht in einem Bereich, in dem Anhaltspunkte für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen durch immissionsbedingten Staub- und Schadstoffeinträg vorliegen.

Außerdem sind mit dem o.g. B-Plan nicht die Gebiete betroffen, für die ein abgestuftes, gebietsbezogenes Maßnahmenkonzept entwickelt wird.

Ein Hinweis der auf mögliche schädliche Bodenveränderungen hinweist wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schallimmissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen des angrenzenden Straßennetzes werden auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben. Diese Werte sind erwünschte Zielwerte für die städtebauliche Planung, je nach Art der Nutzung. Sie stellen keine Grenzwerte dar.

Bezüglich allgemeiner Verkehrsgeräuschimmissionen sollen die Beurteilungspegel Tag/Nacht von **65/55 dB(A) Kerngebieten (MK)** nicht überschritten werden

Zur Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ist durch das Ingenieurbüro Bernd Driesen (Krefeld) eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 4 B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- „Zentrum Aldenrade“ durchgeführt worden

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- „Zentrum Aldenrade“ - wird von den Hauptverkehrswegen Friedrich-Ebert-Straße mit der Straßenbahnlinie 903, Dr.-Hans-Böckler-Straße und der Planetenstraße begrenzt.

Neben den das Gebiet begrenzenden Straßen sind auch die Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße und die Hildegard-Bienen-Straße zu berücksichtigen. Zusätzlich sind die Straßenbahn (STR 903) und die öffentlichen Parkplätze des Friedrich-Ebert-Platzes und vor dem Bezirksamt Walsum in der Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen überschritten werden. Die Anforderungen an einen baulichen Schallschutz vor Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sind daher gemäß der Vorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 beim Neubau und der wesentlichen

Änderung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, wie z.B. Wohnungen und Büroräume, zu erfüllen.

Abschirmende Maßnahmen in Form von Schallschutzwällen oder –wänden kommen aus städtebaulichen und konstruktiven Gründen nicht in Betracht. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen werden bauliche (passive) Maßnahmen vorgeschlagen. Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden der beiden Hauptstraßen Friedrich-Ebert-Straße und Dr.-Hans-Böckler-Straße Lärmpegelbereiche IV und V, die in den Anlagen 5 und 6 gekennzeichnet sind. Im Einwirkungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße liegen ab einer Entfernung von ca. 20 bis 40 m die Süd- und Ostfassaden der Bebauung im Lärmpegelbereiche III. Auch die straßenzugewandte Bebauung der Planetenstraße liegt teilweise im Lärmpegelbereiche III und IV. In Lärmpegelbereichen ab einschließlich III sind gesunde Wohnverhältnisse in Aufenthaltsräumen in der Regel nur bei geschlossenen Fenstern herzustellen. Das gleiche gilt für Arbeitsräume ab einschließlich Lärmpegelbereich IV. Für solche ruhebedürftigen Nutzungen werden deshalb bauliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die bei geschlossenen Fenstern die ungestörte Nutzung von Aufenthaltsräumen sicherstellen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Außenbauteilen einschließlich der Fenster gibt die DIN 4109 Mindestwerte für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel vor.

Für die Bereiche an den Baulinien/ Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche III bis V festgestellt wurden gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109*) einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109*) sind bei der Raumplanung zu beachten):

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Lärmpegelbereich	Belastung Außenlärmpegel Tag dB(A)	Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume $R'_{w,res}$ dB	Büroräume $R'_{w,res}$ dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1*), Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

*) DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, November 1989, zu beziehen über den Beuth- Verlag, Berlin; öffentlich einsehbar bei der Stadt Duisburg, Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Abteilung Stadtplanung

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in der Nachtzeit sind im Lärmpegelbereich III bis V für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen zu fordern, soweit diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III bis V) aufweisen. Der Rauminnenpegel darf nachts im Mittel einen Wert von 35 dB(A) in Kerngebieten bei geöffneten Lüftungselementen nicht überschreiten. Dabei ist das Lüftergeräusch in der niedrigsten Betriebsstufe zu berücksichtigen.

Bei einem Flächenverhältnis von maximal 40% Fenster zu 60% Außenwandfläche sind in Tabelle 2 die Schallschutzklassen der Fenster sowie die erforderlichen Schalldämmwerte für Wand und Fenster angegeben.

Tabelle 2: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 bei 40% Fensterflächenanteil zur Außenfläche des zu schützenden Raumes

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ dB	$R'_{w,Wand}$ dB	$R'_{w,Fenster}$ dB	Schallschutzklasse der Fenster
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4

Übliche Außenbauteile in Form dicht schließender Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und massiver oder mehrschalige Baukonstruktionen erfüllen die Anforderung in den Lärmpegelbereichen I und II. In diesen Lärmpegelbereichen sind deshalb keine besonderen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich.

Wenn aufgrund von Abschirmungen u. d. gl. nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

Luftschadstoffbelastungen

Eine veränderte Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe innerhalb des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die LUQS-Messstation Walsum (WALS). Hier wurden in den vergangenen Jahren keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe festgestellt.

Im Rahmen der Luftreinhalteplanung wurden zudem die verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen dargestellt (Ampelkarten). Hiernach konnten für Feinstäube Werte $> 30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt werden. Ab einem Jahresmittelwert von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ist in über 90 % der Fälle davon auszugehen, dass mehr als 35 Überschreitungstage erreicht werden und damit der Grenzwert überschritten ist. Gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe sind anzunehmen. Das Plangebiet ist aus diesem Grunde Bestandteil der Duisburger Umweltzone.

Grundsätzlich ist eine Verbesserung der Belastungssituation über die im Luftreinhalteplan definierten Maßnahmen zu erreichen (vgl. Entwurf Luftreinhalteplan Ruhrgebiet – Teilplan West v. 27.06.2011). In Verbindung mit den Maßnahmen der Lärmaktionsplanung ist eine weitere Absenkung des Belastungsniveaus zu erwarten.

Die Möglichkeiten einer allgemeinen Minderung der Luftschadstoffbelastungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan wurden geprüft. Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist abgeschlossen und der Bebauungsplan trifft lediglich feinsteuernde Festsetzungen mit dem Ziel Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich der

Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäfte zu steuern. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist mit keiner Verschlechterung der Situation zu rechnen. Aufgrund der bereits abgeschlossenen Bebauung des Plangebietes wären die Auswirkungen solcher Festsetzungen nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sind diesbezügliche Festsetzungen unverhältnismäßig.

Die Einhaltung bundesweit festgesetzter Standards zur Wärmedämmung der Gebäude ist durch die Energiesparverordnung (ENEV 2009) geregelt und wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft und sichergestellt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

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.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Der Planbereich der 1. Änderung zur 1. Ergänzung und 2. Ergänzung umfasst ca. 2,4 ha.

8 Kosten

Durch das Planverfahren entstehen keine Kosten. Mit Rückeinnahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

9 Gutachten

Für das Planverfahren wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 4 B 1. Änderung zur 1. Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- der Stadt Duisburg, Ingenieurbüro Driesen, Krefeld
- Orientierende Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsflächen, Ingenieurbüro für Geotechnik, GFP, Duisburg

10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 30.05.2011 vom Rat der Stadt 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 NW) abzusehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2011 im Amtsblatt der Stadt bekannt gemacht.

In der Zeit vom 12.09.2011 bis zum 12.10.2011 fand eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Der Rat der Stadt hat mit der DS 12-0623 am 25.06.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.09.2012 bekannt gemacht und in der Zeit vom 21.09.2012 bis 22.10.2012 einschließlich durchgeführt.

Am 06.09.2011 wurde ein Baugesuch zur Errichtung einer Vergnügungsstätte auf die Dauer eines Jahres zurückgestellt.

Am 25.06.2012 wurde die Veränderungssperre Nr. 100 beschlossen und im Amtsblatt am 15.08.2012 bekannt gemacht.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

- 1) Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2011 und 16.02.2012 folgende Stellungnahme vorgebracht:
Innerhalb des Plangebietes liegen drei Flächen, die im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet sind (ein Altstandort ehem. Chemische Reinigung und 2 Altablagerungen). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Mit Stellungnahme vom 16.02.2012 teilt die Untere Bodenschutzbehörde nach Durchführung der Gefährdungsabschätzung durch das Büro für Geotechnik und Umweltplanung GFP mit, dass im Falle des Altstandortes der Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen ausgeräumt werden kann und eine Gefährdung für die Innenraumluft der Gebäude bzw. die heutigen Nutzungen nachzeitigem Kenntnisstand nicht besteht. Das Bebauungsplanverfahren kann weitergeführt werden.

Eine der vorhandenen Altablagerungen ist bereits saniert und beeinflusst das Bebauungsplanverfahren nicht.

Für die zweite Altablagerung sind bei der vorgesehenen Nutzung keine Untersuchungen erforderlich. Eine Gesundheitsgefährdung besteht nicht. Die Altlastenverdachtsfläche wird bei braurechtlichen Verfahren relevant, so dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen des Untergrundes notwendig werden können.

Ein entsprechender Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen (Punkt 4.3 und Punkt 5 der Begründung) worden.

- 2) Das Amt für Umwelt und Grün, Projektkoordination/ Umweltinformation und –planung (i.V. Untere Gesundheitsbehörde) hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:

In der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden LUQS-Messstation Walsum wurden in den vergangenen Jahren keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe festgestellt.

Im Rahmen der Luftreinhalteplanung wurden für das Plangebiet flächenhafte Vorbelastungswerte und verkehrsbezogene Zusatzbelastungen ermittelt.

Grundsätzlich ist eine Verbesserung der Belastungssituation über die im Luftreinhalteplan definierten Maßnahmen zu erreichen. In Verbindung mit den Maßnahmen der Lärmaktionsplanung ist eine weitere Absenkung des Belastungsniveaus zu erwarten.

Aufgrund des sehr speziellen Planungszieles, sind im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine veränderte Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe innerhalb des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet (Teilplan West). Durch die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes und durch kombinierte Maßnahmen der Lärmaktions-/ Luftreinhalteplanung ist sichergestellt, dass eine Verbesserung der Luftbelastungssituation erreicht wird.

Die Möglichkeiten einer allgemeinen Minderung der Luftschadstoffbelastungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan wurde geprüft. Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 b -Walsum- „Zentrum Aldenrade“ wird lediglich der Bestand überplant und die Art der Nutzung feingesteuert mit dem Ziel Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäfte zu steuern. Aufgrund der bereits abgeschlossenen Bebauung des Plangebietes wären die Auswirkungen solcher Festsetzungen nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sind diesbezügliche Festsetzungen unverhältnismäßig (Punkt 5 der Begründung).

- 3) Das Amt für Umwelt und Grün, Projektkoordination/ Umweltinformation und –planung (i.V. Untere Gesundheitsbehörde) hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Entlang der Dr.-Hans-Böckler-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße werden gesundheitsgefährdende Schallpegel erreicht. Diese sind ursächlich auf die hohen Straßenverkehrsaufkommen der genannten Straßen zurückzuführen.

Im Rahmen der Umgebungslärmkartierung wurden hier Schallpegel von > 65 dB(A) bis □70 dB(A) tags (Lden) und > 55 dB(A) bis □60 dB(A) nachts (Lnight) ermittelt. Die benannten Straßenabschnitte sind jedoch Gegenstand der aktuellen Lärmaktionsplanung. Entsprechende Maßnahmenvorschläge zur Minderung der verkehrlichen Lärmbelastungen sind bereits formuliert. Es ist anzunehmen, dass sich nach Umsetzung der Maßnahmen eine Verbesserung der Situation ergeben wird. Eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist damit jedoch nicht sichergestellt.

Die genannten Straßenabschnitte sind Gegenstand der aktuellen Lärmaktionsplanung. Allgemein ist deshalb mit einer Verbesserung der Lärmbelastungssituation zu rechnen. Gleichwohl ist, aufgrund der fehlenden Verbindlichkeit im Rahmen der Lärmaktionsplanung wirksame Maßnahmen zu treffen davon auszugehen, dass hierüber keine vollständige Beseitigung dieses Misstandes gesichert ist.

Zielsetzung sollte es sein, diese Einwirkungen auf ein zulässiges Maß zu reduzieren. Aufgrund des im vorliegenden Änderungsverfahren gewählten, sehr spezifischen Planungszieles kann dies im Rahmen nachgeordneter Verfahren, insbesondere des

Baugenehmigungsverfahren, erfolgen. Hierfür ist im Rahmen der vorliegenden Planung über einen Hinweis sicherzustellen, dass, im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz, nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 für die geplanten Gebäude nachzuweisen sind. Basis für den Schallschutz im Hochbau ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109, der für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung heranzuziehen ist. Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen, die Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 (s. u.) heranzuziehen. In Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Das erforderliche Schalldämmmaß ist durch einen sachverständigen Gutachter zu bestimmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten für den Verkehrslärm erstellt. Die hieraus resultierenden Festsetzungen für den passiven Lärmschutz sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 4) Der Fachbereich Verkehrsbedingte Immissionen hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.09.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die im Geltungsbereich enthaltenen Straßenabschnitte der Friedrich-Ebert-Straße und der Dr.-Hans-Böckler-Straße stellen Belastungsschwerpunkte des Lärmaktionsplanes dar.

Im bisher bestehenden Bebauungsplan sind keine Hinweise den Lärmschutz betreffend vorhanden. Deshalb wird angeregt, für den Geltungsbereich ein Lärmgutachten zu beauftragen. Zu erwartende Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten für den Verkehrslärm erstellt. Die hieraus resultierenden Festsetzungen für den passiven Lärmschutz sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 5) Die Untere Denkmalbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.10.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die Bauleitplanung berührt keine bodendenkmalrechtlichen Belange. Der Unteren Denkmalbehörde sind aus dem Planungsbereich und dem näheren Umfeld keine archäologischen Funde oder Strukturen bekannt, die auf eine vor- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Besiedlung schließen lassen. Mit einer unbeobachteten Zerstörung archäologischer Denkmäler ist daher nicht zu rechnen.

Für den Fall, dass bei Erdingriffen wider Erwarten archäologische Funde oder Strukturen entdeckt werden, soll ein Hinweis zum Umgang mit den archäologischen Funden in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis der Unteren Denkmalbehörde wurde in die Begründung und den Bebauungsplan aufgenommen (Punkt 4.3 der Begründung).

- 6) Das Immobilien-Management Duisburg hat mit Schreiben vom 21.09.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht:
Gegen die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen von hier grundsätzlich keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant.

- 7) Die GFW Duisburg hat mit Schreiben vom 20.09.2011 folgende Stellungnahme vorgebracht: Die GFW Duisburg teilt die Ziele der aktuellen Planung in vollem Umfang und begrüßt die aktuelle Planung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wird für dieses Verfahren von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.09.2012 bis 22.10.2012 einschließlich durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

- 1) Die Untere Denkmalbehörde hat mit Schreiben vom 25.10.2012 mitgeteilt, dass mit dem Hinweis auf mögliche archäologische Funde dem Bodendenkmalschutz ausreichend Rechnung getragen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant.

10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 4B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- "Zentrum Aldenrade" ist die Stabilisierung und Entwicklung eines vielfältigen Versorgungsangebotes auf dem Kometenplatz und an der Friedrich-Ebert-Straße mit Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur. Wesentliche Bereiche des Plangebietes liegen dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Walsum.

Die oben dargestellten städtebaulichen Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäfte im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Vergnügungsstättenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

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

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten bietet ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel. Die getroffenen Festsetzungen stellen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar, da über die Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach BauNVO 1990 in MK Gebieten zulässigen Nutzungen verbleibt. Das verbleibende Nutzungsspektrum soll zudem durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften langfristig gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die MK-Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 4 b 1. Ergänzung -Walsum-, da hier Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäfte derzeit allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung zur Altlastensituation durchgeführt. Für die derzeitigen Nutzungen besteht keine Gefahr. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren können weitere Untersuchungen notwendig werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und die Straßenbahn wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechend Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

Da das Plangebiet in der baulichen Entwicklung weitestgehend abgeschlossen ist und der Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung betreffende feinsteuernde Festsetzungen trifft, wären Auswirkungen durch Festsetzungen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastungen nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung des Bebauungsplanes sind diesbezügliche Festsetzungen unverhältnismäßig

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

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 4 B 1.Änderung zur 1.Ergänzung und 2. Ergänzung -Walsum- „Zentrum Aldenrade“.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 18.03.2013 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



T r a p p m a n n



