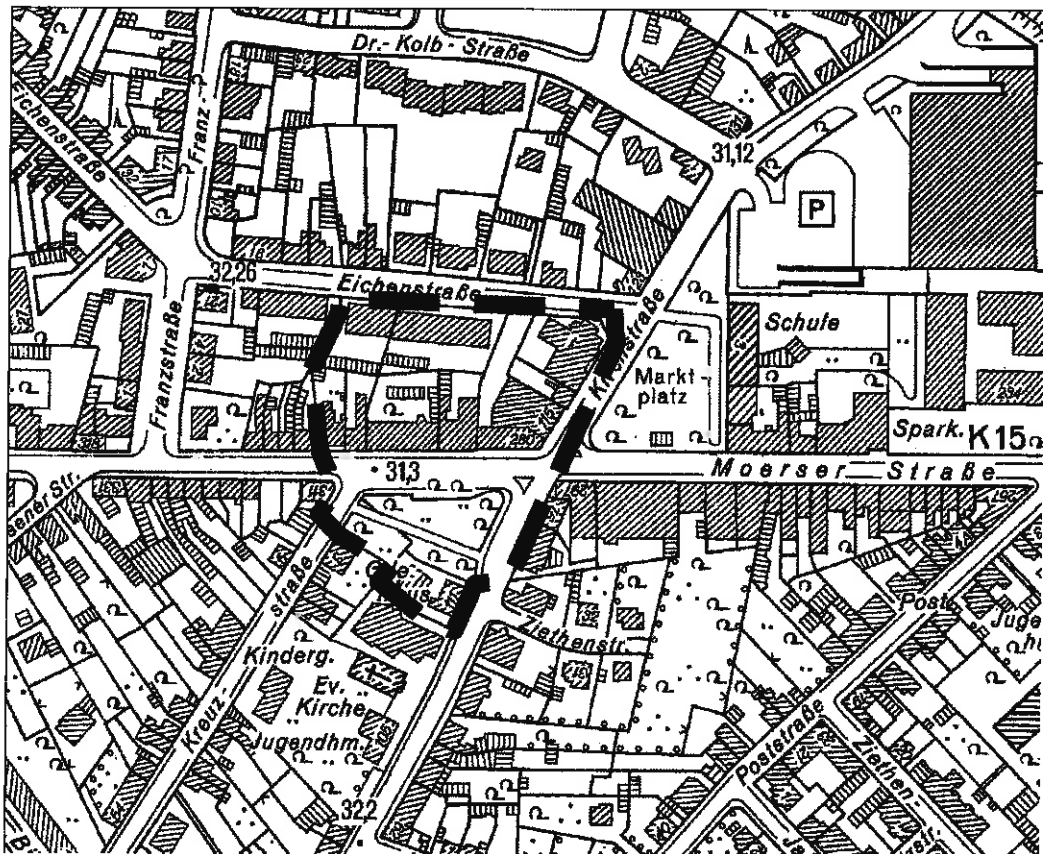


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr.10 1. Änderung und Ergänzung

für einen Bereich nördlich und südlich der Moerser Straße zwischen
Eichenstraße, Kirchstraße, Franzstraße und nördlich der Kirche



Stand: Satzungsbeschluss 2013

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Anlass der Planung.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	4
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
2 Situationsbeschreibung.....	5
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	5
3 Vorgaben und Bindungen	5
3.1 Gebietsentwicklungsplan	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Gender Mainstreaming	5
3.4 Einzelhandelskonzept.....	6
3.5 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	7
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1 Geltungsbereich	7
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5 Umweltbelange	9
6 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses	13
6.1 Darstellung des Verfahrensablaufes	13
6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	13
6.3 Darstellung des Abwägungsprozesses	14
7 Anlagen	14

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Moerser Straße bildet gemeinsam mit dem Bürgermeister-Bongartz-Platz und einem Abschnitt an der Rheinpreußenstraße den Versorgungsschwerpunkt des Ortsteils Hochheide. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg wurde dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Die Struktur des Einzelhandels in Hochheide hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Vielfalt des Angebotes, das ein städtisches und lebendiges Ambiente ausmacht, ist zurückgegangen. Fachhändler und gastronomische Einrichtungen wurden vielfach durch Internetcafés und Spielhallen ersetzt. Ferner gibt es mehrere Leerstände und der Baugenehmigungsbehörde liegen weitere Anträge für diese Nutzungen 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 Hochheide gefährdet wird, da vielfältiger Einzelhandel sowie Treff- und Anlaufpunkte verloren gehen. Eine Abwärtsspirale, der sogenannte Trading-Down-Effekt, ist in Gang gesetzt.

Zur Stabilisierung und Entwicklung eines durchmischten genutzten Bereiches entlang der Moerser Straße und teilweise der Rheinpreußenstraße mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Erotikfachgeschäften im Plangebiet gesteuert werden.

Der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 21.07.2009 einen Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1137 - Hochheide- Moerser Straße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dem Rat der Stadt am 28.09.2009 zur Genehmigung vorgelegt. Zu dieser Zeit lag der Baugenehmigungsbehörde ein Antrag zur Nutzungsänderung von nichtgewerblichen Spielräumen (Billard) in eine gewerbliche Spielhalle mit acht Geldspielautomaten für das Grundstück Moerser Straße 214 vor und war planungsrechtlich genehmigungsfähig. Ein weiterer Antrag auf Nutzungsänderung eines Internet-Cafés in eine Pferdewettensportsbar auf der Moerser Straße 67 wurde am 24.11.2009 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Am 05.07.2010 wurde die Veränderungssperre Nr. 89 Duisburg - Hochheide für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1137 -Hochheide- „Moerser Straße“ vom Rat der Stadt beschlossen.

Reduzierung des Geltungsbereiches und Teilung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1137 -Hochheide- „Moerser Straße“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1137 -Hochheide- „Moerser Straße“ liegen neben Bereichen, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten sind, die qualifizierten Bebauungspläne Nr. 10 (Bereich Kirchstraße/ Moerser Straße) und Nr. 22 (Bereich Rheinpreußenstraße/ Moerser Straße) sowie ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 23 (Bereich Moerser Straße/ Bürgermeister-Bongartz-Platz). Mit Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Dezember 2010 wurde der zentrale Versorgungsbereich Hochheide festgelegt. Dieser überschneidet sich mit einem großen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1137 -Hochheide- „Moerser Straße“. Diese unterschiedlichen planungsrechtlichen Ausgangsbedingungen lassen bei Beibehaltung der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses unterschiedliche Verfahrensarten zu, so dass sich zur deren Umsetzung eine Teilung des Verfahrens als sinnvoll erwiesen hat.

Mit der Drucksache Nr. 12-0151 wurde das Planverfahren in die Bebauungsplanverfahren 1137 I bis V und in das hier vorliegende Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 geteilt. Darüber hinaus wurden die Geltungsbereiche um Bereiche reduziert, in denen Vergnügungsstätten nach heutigem Planungsrecht nicht zulässig wären und daher kein Regelungsbedarf besteht.

Der nach § 34 zu bewertende Bereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wird mit einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit

dem § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB überplant. Die nach § 34 zu bewertenden Bereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches werden mit einfachen Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB überplant. Dies ist zum einen der Bereich an der Moerser Straße westlich der Kreuzstraße (B-Plan Nr. 1137 V) und das Verfahren Nr. 1137 IV für einen Bereich zwischen Ottostraße, Eberhardstraße, Rheinpreußenstraße, Sportanlage und Ehrenstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird durch den Bebauungsplan Nr. 1137 III und der Teilbereich des B-Plans Nr. 23 wird durch den Bebauungsplan Nr. 1137 I (qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB) überplant. Diese Bebauungspläne werden im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Das hier vorliegende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung wird ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert und ergänzt.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Derzeitiges Planungsrecht

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10, der ehemaligen Stadt Homberg des Kreises Moers, setzt nördlich der Moerser Straße MI-Gebiet und südlich der Moerser Straße eine öffentliche Grünfläche, Gemeinbedarf Parkplatz und ein weiteres MI-Gebiet fest. Ferner werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, zur überbaubaren Grundstückfläche und zu den Verkehrsflächen getroffen. Der Bebauungsplan enthält keine weitergehenden textlichen Festsetzungen. Beruhend auf der für den Plan gültigen Baunutzungsverordnung von 1962 sind Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution, Erotikfachgeschäfte sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung werden die Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches an die Baunutzungsverordnung 1990 angepasst. Die Baunutzungsverordnung 1990 hat unter anderem die abschließende Regelung zu Vergnügungsstätten zum Inhalt. In der BauNVO 1962 sind Vergnügungsstätten als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als allgemein zulässig zu bewerten. Die Änderung der BauNVO 1990 hat für die Gebietskategorie Mischgebiet hauptsächlich die abschließende Regelung in allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit der Vergnügungsstätten zum Inhalt. Darüber hinaus ist das allgemein zulässige Nutzungsspektrum von Mischgebieten identisch geblieben.

Zur Stabilisierung und Entwicklung eines durchmischten genutzten Bereiches entlang der Moerser Straße mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Soziales, öffentliche Einrichtungen und Kultur ist die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 erforderlich.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 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 Ergänzungen des Bebauungsplans, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Erotikfachgeschäften vorsehen, werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Das bedeutet u.a., dass gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB von der

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

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 wird.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet im Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl. Es liegt im Zentrum des Ortsteils Hochheide nördlich und südlich der Moerser Straße zwischen Franz- und Kirchstraße.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Das Gebiet ist vollständig bebaut und weist eine überwiegend geschlossene drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung auf. Zum Teil sind gründerzeitliche Strukturen vorhanden. Der in den Erdgeschossen anzutreffende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebesatz liegt entlang der Moerser Straße und der Kirchstraße. In den Obergeschossen sind überwiegend Wohnnutzungen anzutreffen. In den übrigen Straßen sind weitere zentrenergänzende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie soziale Einrichtungen anzutreffen. Darüber hinaus finden sich in diesen Bereichen zentrenorientierte, zumeist verdichtete Wohnnutzungen. Südlich der Moerser Straße befindet sich eine Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten.

Verkehr

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Moerser Straße erschlossen. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die zentrale Bushaltestelle „Hochheide Markt“, die von drei Buslinien angefahren wird und die auf der Moerser Straße und der Kirchstraße liegen.

Grün- und Freiraumsituation

Südlich der Moerser Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 10 eine kleine Grünfläche fest. Die Straßen weisen 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, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Mischgebiet (MI) dar. Der Bebauungsplan Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.3 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden

spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

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

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

3.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, welches am 06.12.2010 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, bildet eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Die zentralen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die einleitende Markt- und Standortanalyse, das Entwicklungsleitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept. Das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept besteht wiederum aus dem Zentrenkonzept, einem Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept sowie den Ansiedlungsleitsätzen und der „Duisburger Sortimentsliste“.

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche (zwei Haupt-, fünf Neben- und 16 Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. In Form der sogenannten Ansiedlungsleitsätze enthält das Konzept allgemeine Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient der weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Hochheide entspricht den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Aspekte zur Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche sind Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Bildung, Kultur. Weitere Kriterien sind die Lage im Siedlungsgebiet und verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Dichte und Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Ebenfalls sind Leerstände erfasst, die als städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage zählen.

Das Zentrum Hochheide gliedert sich städtebaulich in mehrere Teile. Der mittlere Abschnitt der Moerser Straße sowie der Bürgermeister-Bongartz-Platz und die darum gruppierten großmaßstäblichen Wohn- und Geschäftsgebäude bilden die Hauptlage des Einzelhandels. In östlicher und westlicher Richtung befinden sich kleinere funktionale Ergänzungsbereiche mit Parkplätzen und einer Schule. In der städtebaulich-funktionalen Betrachtung werden insbesondere der Wochenmarkt, die Fußgängerzone und die Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen und öffentlichen Einrichtungen positiv bewertet. Als Schwächen werden die geringe Aufenthaltsqualität auf dem Bürgermeister-Bongartz-Platz und die Trading-Down-Effekte an Teilen der Moerser Straße genannt.

Der zentrale Versorgungsbereich Hochheide umfasst alle Grundstücke entlang der Moerser Straße zwischen der Kreuzung mit der Kirchstraße und der Ottostraße sowie am Bürgermeister-Bongartz-Platz und entlang der Kirchstraße zwischen Moerser Straße und Friedrich-Ebert-Straße. Auf den genannten Abschnitten befindet sich der Großteil der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des Nebenzentrums Hochheide. Die Grenze der Parzellen bildet die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs. Im Süden wird dieser Bereich durch mehrere zentrenergänzende Funktionen erweitert. Im Osten des zentralen Versorgungsbereichs verläuft die Grenze entlang der Moerser Straße, der Rheinpreußenstraße und der Eberhardstraße. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich vereinzelte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Die nordwestliche Abgrenzung stellt das Gelände der Glückaufhalle dar, welche eine wichtige zentrenergänzende Funktion übernimmt.

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide. 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 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 (DS-Nr. 10-0759/2). 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. Es fließt nun hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Innerhalb des Geltungsbereiches sieht das Vergnügungsstättenkonzept einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution vor.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung bezieht sich auf die festgesetzten Mischgebiete nördlich und südlich der Moerser Straße im Bebauungsplan Nr. 10.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen und in hellblauer Farbe eingetragen:

- 1. In den festgesetzten MI-Gebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.**

Vergnügungsstätten haben durch aggressive Werbeanlagen und verklebte Schaufenster häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Dies steht einer positiven Entwicklung des Nebenzentrums Hochheide mit Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen sowie einem attraktiven Wohnumfeld entgegen. Durch die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit, verursachen sie eine Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges und verdrängen den traditionellen Einzelhandel sowie gewünschte Dienstleistungsnutzungen. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse eingeleitet oder verstärkt werden, die die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide gefährden könnten. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie von Besuchern verursachte Geräusche kommt es zu Störungen von sensiblen Nutzungen, insbesondere der zentrenorientierten Wohnnutzungen in ihrem Umfeld. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und zentrenorientierten Wohnnutzungen, sind Vergnügungsstätten im Planbereich nicht zulässig.

2. In den festgesetzten MI-Gebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

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. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse eingeleitet oder verstärkt werden, die die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide gefährden könnten. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide mit ergänzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und zentrenorientierten Wohnnutzungen sind Erotikfachgeschäfte im Planbereich nicht zulässig.

3. In den festgesetzten MI-Gebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart der Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution, haben auf Grund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnlich negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Durch Lärmbelastungen (u.a. An- und Abfahrverkehr der Besucher), auch in den Abend- und Nachtstunden, verursachen sie Konflikte mit den in Nebenzentren dieser Größenordnung vorhandenen und für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches erforderlichen zentrenorientierten Wohnnutzungen. Ferner dienen diese Einrichtungen nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Hierdurch können sie im Planbereich zu städtebaulichen Spannungen führen und einen Trading-Down-Prozess einleiten. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des Nebenzentrums Hochheide, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen mit vielfältigen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen sowie zentrenorientierten Wohnnutzungen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution im Planbereich nicht zulässig.

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

An den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien müssen die Außenbauteile bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung Berlin Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ erfüllt werden.

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Bau-Schalldammaße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. a.	Büroräume ¹ u. a.
		Erf. $R'_{w,fas}$ des Außenbauteiles in dB	
	II	30	30
LP III	III	35	30
LP IV	IV	40	35
LP V	V	45	40

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In allen nicht gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes müssen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II erfüllt werden.

Wenn aufgrund der Lage des Gebäudes, Gebäudekonstruktion oder durch 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 der konkreten Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher sind schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

5 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften. Ansonsten wird die zur Zeit bestehende planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Hiermit liegen die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der 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 Umweltberichtes nach § 2a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Die Untersuchung der Umweltbelange wird im Folgenden dokumentiert.

Lufthygiene / Klimaschutz:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet (Teilplan West) und ist integrativer Bestandteil der Umweltzone Duisburg. Der aktuell in Neuaufstellung befindliche Luftreinhalteplan Ruhrgebiet (Teilplan West) misst dem Belang der Luftreinhaltung im Rahmen der Bauleitplanung besonderes Gewicht zu.

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine Messwerte aus dem Luftqualitätsüberwachungssystem des Landes vor. Die im Rahmen der Luftreinhalteplanung ermittelten Vorbelastungswerte liegen, ebenso wie die verkehrlichen Zusatzbelastungen, unterhalb der zulässigen Grenzwerte. Nach derzeitigem Stand sind keine Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Eine, durch das Planvorhaben bedingte, relevante Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten. Die Planung sieht keine Änderungen der vorhandenen und weitgehend entwickelten Nutzungsstrukturen vor. Eine Neuansiedlung erheblich emittierender Nutzungen erscheint zudem unwahrscheinlich. Die Überplanung des Bestandes lässt somit keine Verschlechterung der allgemeinen Luftbelastungssituation erwarten.

Altlasten und -verdachtsflächen sowie Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen

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

Verdachtsflächen-Nr.	Branche
AS 1644	Tankstelle, Autoverleih
AS 2124	Chemische Reinigung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren sind Untersuchungen zur Überprüfung der Altlastverdachtsflächen durchgeführt worden, um nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans zu gewährleisten.

Das Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GFP führte im Auftrag der Stadt Duisburg eine orientierende Gefährdungsabschätzung der o.g. ehemaligen bzw. noch betriebenen chemischen Reinigung durch. Die Untersuchungen umfassen eine historische Erkundung/Erstbewertung und eine wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung in Form einer Bodenluftuntersuchung. Aufbauend auf der 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.

Der Standort AS 1644 stellt für das o.g. Bebauungsplanverfahren keine relevante Altlastenverdachtsfläche dar, da, ausgerichtet auf die vorhandene Nutzung, kein Gefährdungspotential besteht. Untersuchungen des Untergrundes können aber im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren notwendig werden.

Am Standort AS 2124 fand die Probenahme der Bodenluft im Bereich des Gehweges und im Hof neben einem ehemaligen „Bügelraum“ statt.

Die Ergebnisse der Bodenluftanalysen zeigen im Hinblick auf leichtflüchtige Spurenstoffe in der Bodenluft, dass am Standort AS 2124 eine CKW-Konzentration von 23,3 mg/m³ nachgewiesen wurde. Die Prüfwertspanne der LAWA von 5-10 mg/m³ wird deutlich überschritten. Es dominiert jeweils die Einzelsubstanz Trichlorethen bzw. PER (= Perchllorethylen), welche vermutlich in allen Fällen in den chemischen Reinigungen als

Lösungsmittel eingesetzt worden ist. Die Altlastenverdachtsfläche AS 2124 wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Auf der Basis des momentanen Kenntnisstandes kann augenblicklich noch keine abschließende Aussage zur Abschätzung des Risikopotentials für das Schutzgut Grundwasser getroffen werden. Eine Gefährdung für die Innenraumluft der Gebäude bzw. die heutige Nutzung besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die Kellerräume werden nicht zu Wohnzwecken genutzt; das Erdgeschoss wird als Ladenlokal genutzt.

Es ist eine räumliche Eingrenzung des Schadensumfangs und eine Lokalisierung des Schadensherds insbesondere zur Abschätzung des Gefährdungspotentials für das Grundwasser erforderlich. Daher sind an o.g. Standort weitergehende Untersuchungen durchzuführen, die derzeit in der Planung sind und vorbereitet werden.

Die Untersuchungen haben keinen Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren, das unabhängig von den weiteren Untersuchungen parallel weitergeführt werden kann.

Darüber hinaus kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass altlastenspezifische Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die verwendeten 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 Bebauungsplans Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung 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.

Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Schallimmissionen

Durch die vorgesehenen Planänderungen ergeben sich keine Änderungen in der vorhandenen und weitgehend entwickelten Nutzungsstruktur. Dennoch ist es für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, die Lärmsituation durch eine Ausbreitungsrechnung zu bestimmen, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Zur Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ist durch das afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern am See) eine schalltechnische Untersuchung für diesen Bebauungsplan durchgeführt.

Bei den Schallquellen für den Verkehrslärm werden die Angaben der Stadt Duisburg zu Grunde gelegt. Grundlage ist eine Verkehrszählung über einige Tagesstunden aus dem Jahr 2009, die auf 24 h hochgerechnet wurde. Es werden Zu- bzw. Abschläge für zukünftige Erwartungen vorgenommen. Bei den Schallquellen für Verkehr werden ebenfalls öffentlich zugängliche Parkplätze und Ampeln berücksichtigt.

Lärmimmissionen in den Freiflächen

In dem B-Plangebiet liegen in 2 m über Grund Beurteilungspegel in allen potentiellen Außen-/Terrassenbereichen der Gebäude von kleiner 60 dB(A) vor. Flächen für die genannten Bereiche sind im zu beurteilenden Bebauungsplan Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung insbesondere die straßenabgewandten Flächen hinter den Gebäuden an der Moerser Straße, an der Kirchstraße sowie an der Eichenstraße. Der Orientierungswert der

DIN 18005 tags von 60 dB(A) für Mischgebiete wird damit unterschritten. Für Außen- und Terrassenbereiche wird nur die Lärmimmission am Tag betrachtet.

Lärmimmissionen an den Gebäudefassaden

Im B-Plangebiet werden an nahezu allen Fassaden, die den Straßen abgewandt sind, die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiet eingehalten. An den sonstigen Fassaden der Moerser und der Kirchstraße betragen die Überschreitungen bei Beurteilungspegeln bis zu 72 dB(A) tags maximal 12 dB. Nachts liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 66 dB(A) und überschreiten damit den Orientierungswert für Mischgebiete um bis zu 16 dB. Die höchsten Überschreitungen sowohl tags wie nachts treten dabei im Kreuzungsbereich Moerser Straße und Kirchstraße auf. An den Häusern der Eichenstraße werden die Orientierungswerte tags und nachts auch an den straßenseitigen Fassaden eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können Lärmschutzhindernisse oder Reduzierung der Geschwindigkeiten auf der Moerser Straße sein. Baulich sind Lärmschutzwände nicht möglich, da die Gebäude von der Moerser Straße bzw. Kirchstraße her erschlossen sind. Die wesentlichen Verkehrslärmquellen sind die Moerser Straße und die Kirchstraße. Die Kirchstraße hat in diesem Bereich bereits eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Moerser Straße von 50 auf 30 km/h reduziert die Geräuschimmissionen an den straßenseitigen Fassaden an der Moerser Straße lediglich um 2 bis 3 dB. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit im Bereich der Moerser Straße immer noch um bis zu 10 dB überschritten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm ist daher für Gebäude im B-Plangebiet die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich. Auf eine Festsetzung eines Schalldämm-Maßes von 30 dB kann verzichtet werden, da diese Anforderungen bei Neubauten schon aufgrund der Energieeinsparverordnung eingehalten werden. Für die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche werden mindestens einzuhaltende Bau-Schalldämmmaße festgesetzt.

An den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien müssen die Außenbauteile bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung Berlin Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ erfüllt werden.

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Bau-Schalldämmmaße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. a.	Euroräume ¹ u. a.
Erf. $R'_{w, req}$ des Außenbauteiles in dB			
	II	30	30
LP III	III	35	30
LP IV	IV	40	35
LP V	V	45	40

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In allen nicht gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes müssen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II erfüllt werden.

Wenn aufgrund der Lage des Gebäudes, Gebäudekonstruktion oder durch 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 der konkreten Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung

möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher sind schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

In der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ist ausgeführt, dass schon bei einem nächtlichen Beurteilungspegel > 45 dB(A) eine ausreichende Nachtruhe bei geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist. Deshalb werden auch außerhalb des Lärmpegelbereiches III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafzimmer empfohlen.

6 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Abwägungsprozesses

6.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 21.07.2009 einen Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1137 -Hochheide- "Moerser Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2010 durch den Rat der Stadt genehmigt.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung eines Internet-Cafés in eine Pferdewettensportsbar wurde am 24.11.2009 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Am 05.07.2010 wurde die Veränderungssperre Nr. 89 Duisburg - Hochheide vom Rat der Stadt beschlossen.

Im Rahmen der Bearbeitung erfolgte eine Teilung in die Verfahren Nr. 1137 I, II, III, IV und V sowie die 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 10. In der Zeit vom 07.2011 bis zum 09.2011 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die Teilung und Verkleinerung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1137 Hochheide „Moerser Straße“ wurde mit der Drucksache Nr. 12-0151 beschlossen. Dies ist das Verfahren Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung.

Der Rat der Stadt hat mit der DS 12-0326 am 21.05.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.06.2012 bekannt gemacht und in der Zeit vom 25.06.2012 bis 26.07.2012 einschließlich durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen, Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wird für dieses Verfahren von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit sich zu beteiligen.

Ämterbeteiligung / Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden durch die zuständigen Umweltbehörden Anmerkungen zur Altlasten- und Lärmsituation gemacht. In Zusammenarbeit mit den Behörden wurden entsprechende Gutachten beauftragt und die Ergebnisse in den Plan und die Begründung aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken, Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht.

6.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Städtebauliches Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hochheide zu sichern und zu stärken. 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. Darüber hinaus werden keine bauleitplanerischen Regelungen getroffen.

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 § 6 BauNVO 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.

7 Anlagen

- Bauungsplan
- Textliche Festsetzungen

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 10 1. Änderung und Ergänzung
-Homburg-.

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



Trappmann



