

# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 1248 - Hochemmerich - "Friedrich-Alfred-Straße"**  
für einen Bereich beidseitig der Friedrich-Alfred-Straße zwischen  
Rheinstraße und Günterstraße



Stand: Juli 2020

---

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
<b>2</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebietes .....	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	4
<b>3</b>	<b>Vorgaben und Bindungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Gebietsentwicklungsplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Fachplanungen.....	5
3.4	Gender Mainstreaming .....	5
3.5	Vergnügungsstättenkonzept .....	6
3.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	6
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>8</b>
4.1	Geltungsbereich .....	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
4.3	Hinweise .....	10
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
5.1	Lärmimmissionen .....	11
5.2	Boden/ Altlasten .....	11
5.3	Hochwasserrisikogebiete.....	12
<b>6</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses</b> .....	<b>12</b>
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	12
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen .....	13
10.3	Abwägung .....	13
<b>11</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>14</b>

## **1 Anlass der Planung**

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

Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses lag ein Bauantrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte (Wettbüro) vor. Im Plangebiet besteht durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Gefahr der Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und es ist ein Funktionsverlust der gemischten Nutzungsstruktur von Dienstleistung, Gastronomie, Handel und Wohnen und des Zentralen Versorgungsbereichs Rheinhausen zu befürchten.

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 die Attraktivität des Wohnstandortes und die vorhandene Nutzungsmischung gefährdet werden und der Standort für gewerbliche Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen u.ä. unter Druck gerät.

Um die Funktionsfähigkeit des Wohnens und des gemischt genutzten Quartiers zu sichern, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet gesteuert werden. Zur Erhaltung und Entwicklung des Nebenzentrums Rheinhausen soll zudem in dem im Zentralen Versorgungsbereich liegenden Teil des Planbereichs die Zulässigkeit von Erotikfachgeschäften gesteuert werden.

Der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 14.08.2017 einen Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dem Rat der Stadt am 28.09.2017 zur Genehmigung vorgelegt.

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

#### **Derzeitiges Planungsrecht**

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

Zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten zur Sicherung der Wohnnutzung und gemischten Nutzungsstruktur von Dienstleistung, Gastronomie, Handel und Wohnen und zur planungsrechtlichen Steuerung von Erotikfachgeschäften zur Erhaltung und Entwicklung des Nebenzentrums Rheinhausen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ erforderlich.

Die Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben ist im Plangebiet nicht erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB in Mischgebieten bereits derzeit nicht genehmigungsfähig sind.

#### **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gem. der §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthält, kann gem. § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2b BauGB ermöglichen es Vergnügungsstätten zu steuern. Darüber hinaus ermöglichen es die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB, für den unbeplanten Innenbereich

mit dem Ziel der Entwicklung oder Erhaltung Zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen oder nicht zuzulassen oder nur ausnahmsweise zuzulassen. Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeiten eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Erotikfachgeschäften im Zentralen Versorgungsbereich Rheinhausen.

Gem. § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung der §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Das bedeutet unter anderem, dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen werden kann und in diesem Verfahren auch abgesehen wird.

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

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

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB und § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB der lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäften im Plangebiet enthält. Darüber hinaus richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Rheinhausen. Es liegt im Zentrum des Ortsteils Hochemmerich entlang der Friedrich-Alfred-Straße zwischen Rheinstraße und Günterstraße. Das Plangebiet umfasst die Parzellen östlich und westlich der Friedrich-Alfred-Straße.

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

#### **Städtebauliche Struktur**

Das Plangebiet ist weitestgehend vollständig bebaut und weist eine überwiegend geschlossene drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung auf. Das Eckgrundstück Friedrich-Alfred-Straße und Rheinstraße ist unbebaut und wird als Parkplatz genutzt.

Der südlich als Fußgängerzone angelegte Abschnitt der Friedrich-Alfred-Straße bildet zusammen mit einem Teil der Krefelder Straße die Hauptlage des Einzelhandelsbereichs des Nebenzentrums Rheinhausen. Der nördlich liegende Teil der Friedrich-Alfred-Straße ist in den Erdgeschossen überwiegend mit Dienstleistungsbetrieben ausgestattet und bildet eine Nebenlage. In den Obergeschossen sind überwiegend Wohnnutzungen anzutreffen.

### **Verkehr**

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Friedrich-Alfred-Straße erschlossen.

Das Eckgrundstück Friedrich-Alfred-Straße und Rheinstraße ist unbebaut und wird als Parkplatz genutzt, darüber hinaus sind entlang der Friedrich-Alfred-Straße straßenbegleitend Parkplätze vorhanden. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Friedrich-Alfred-Straße“ und „Günterstraße“.

### **Grün- und Freiraumsituation**

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und Nachverdichtung in diesem Bereich bestehen keine nennenswerten Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## **3 Vorgaben und Bindungen**

### **3.1 Gebietsentwicklungsplan**

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

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt Mischgebiet (MI) und Wohnbauflächen (W) sowie Flächen für den Gemeinbedarf Schule für den Planbereich dar. Der Bebauungsplan Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### **3.3 Fachplanungen**

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

### **3.4 Gender Mainstreaming**

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

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die „Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit“, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des

Planungsprozesses. Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

Unter Gender - Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit der Wohnstandorte und der Zentren ein wichtiges Ziel. Die räumlichen Bedürfnisse von Frauen sind u.a. aufgrund der Koordinierung von Erwerbs- und Versorgungsarbeit z.B. hinsichtlich Wegekettens und ÖPNV-Nutzung distanzempfindlicher. Gleiches gilt für Männer, wenn Sie diese „Rolle“ erfüllen. Daher ist eine wohnortnahe Versorgung und ein vielfältiges Angebot aus kulturellen, sozialen und öffentlichen Einrichtungen in den Zentren im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zu sichern ein Beitrag zur Chancengleichheit in der Stadtplanung.

### **3.5 Vergnügungsstättenkonzept**

Seit dem Beschluss des Rates der Stadt Duisburg zum Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten am 11.07.2011 (DS-Nr. 10-0759/2) fließen die Ziele dieses gesamtstädtische Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 BauGB hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in verbindliche Bauleitplanung ein.

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Im Ortsteil Hochemmerich ist für einen Bereich südlich an der Friedrich-Alfred-Straße, im Bereich zwischen der Hans-Böckler-Straße und der Annastraße, die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten als Ausnahmbereich vorgesehen. Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 1136 -Hochemmerich- beplant und sichert die Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ sollen gemäß des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten ebendiese Nutzung ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2b BauGB eignen sich zur Steuerung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich. Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,

zu verhindern.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet soll die Beeinträchtigung der Wohnnutzung verhindern und darüber hinaus für den Teilbereich im Zentralen Versorgungsbereich Rheinhausen die Beeinträchtigung der Nutzungsmischung dort abwenden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen die Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

### **3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg ist am 01.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1

Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert (Zentrenhierarchie). Das hierarchisch abgestufte Zentrensystem, bestehend aus Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, bildet zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten das gesamtstädtische Standortsystem. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen und räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

Des Weiteren beinhaltet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a. Ansiedlungsleitsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in Duisburg. Hierdurch werden Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung getroffen. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient zur weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Ziele zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels für die funktionale Entwicklung der Stadt Duisburg verfolgt. Diese sind unter anderem der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, der Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptzentrums Duisburg-Innenstadt, Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt und in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen sowie der Erhalt und die Entwicklung der Zentrenstruktur mit dem Hauptzentrum Duisburg-Innenstadt sowie den Neben- und Nahversorgungszentren.

Weitere Ziele sind der Erhalt und Ausbau der kurzen Wege im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, der Erhalt und die Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen sowie die Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Der zentrale Versorgungsbereich Rheinhausen ist als Nebenzentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingestuft. Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Rheinhausen orientiert sich am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und ist gegenüber der Abgrenzung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 deutlich reduziert worden. Der gesamte südwestliche Teilbereich gehört demnach nicht mehr zum Zentralen Versorgungsbereich. Hier sind zwar verschiedene öffentliche Einrichtungen vorhanden, die funktionale Dichte ist jedoch gering, z.T. überwiegen auch Wohnnutzungen. Der Zentrale Versorgungsbereich Rheinhausen umfasst aktuell im Wesentlichen die Bereiche entlang der Friedrich-Alfred-Straße südlich der Rheinstraße bis zur Annastraße, die südliche Hochemmericher Straße und Atroper Straße bis zur Annastraße, die Krefelder Straße östlich der Schulstraße bis einschließlich Hochemmericher Markt sowie die dazwischenliegenden Bereiche. In diesem nordöstlichen Bereich entspricht die Abgrenzung weitestgehend der Abgrenzung von 2010 und wurde parzellenscharf angepasst. Der nördliche Kreuzungsbereich Friedrich-Alfred-Straße und Rheinstraße ist nicht mehr Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches Rheinhausen.

Somit liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ im südlichen Teil, südlich der Hausnummer 38, innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und im nördlichen Teil, inklusive der Hausnummer 38 außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Rheinhausen.

Die, für die innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Rheinhausen liegenden Flächen, in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der

Zulässigkeit von Erotikfachgeschäften erfolgen zum Schutz und zur Entwicklung der Funktion des Zentralen Versorgungsbereichs des Nebenzentrums Rheinhausen.

Im gesamten Geltungsbereich soll die Steuerung von Vergnügungsstätten der Beeinträchtigung der Wohnnutzung entgegenwirken, darüber hinaus auch für den Teilbereich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zum Schutze dieser Nutzungsstruktur.

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft verdrängen sie den traditionellen Einzelhandel sowie gewünschte ergänzende Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse im Gebiet ausgelöst oder weiter verstärkt werden und damit die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs gefährden. Erotik-Fachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnlich negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes wie Vergnügungsstätten. Zudem dienen sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB eignen sich zur Steuerung von Erotikfachgeschäften. Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB eignen sich zur Steuerung von Erotikfachgeschäften zum Schutz bzw. zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Rheinhausen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt östlich und westlich der Friedrich-Alfred-Straße und wird im Norden begrenzt durch die Rheinstraße sowie im Süden durch die Günterstraße.

Die nördliche Grenze bilden die südlich gelegenen Flurstücke der Rheinstraße ab der Hausnummer 34 bis inklusive der Hausnummer 42. Die westliche Begrenzung bilden die Flurstücke an der Friedrich-Alfred-Straße. Im Süden verläuft die Grenze an den nördlichen Flurstücken der Günterstraße, ab der Hausnummer 26 bis inklusive der Hausnummer 34 und die östlich Grenze bilden die östlichen Flurstücke der Friedrich-Alfred-Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ werden folgende textlichen Festsetzungen gem. der §§ 9 Abs. 2a und 2 b BauGB getroffen.

- a) In den Teilbereichen A1 und A2 sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2b BauGB nicht zulässig**



Der Teilbereich A1 liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Rheinhausen, der Teilbereich A2 außerhalb. Das Plangebiet liegt insgesamt im Anschluss an die Hauptlauftrasse des Zentralen Versorgungsbereiches und bildet eine Nebenlage. Es weist weitestgehend eine Mischgebietsstruktur von stärker durch Wohnfunktion geprägten Einzelhandelslagen auf.

Daher dient in den Teilbereichen A1 und A2 der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig dem Schutz der Wohnnutzung.

Darüber hinaus dient er im Teilbereich A1 auch zum Schutz der sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Funktion mit einer Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Gastronomie, Handel und Wohnen für den Zentralen Versorgungsbereich Rheinhausen.

Es können Trading-Down-Prozesse eingeleitet bzw. verstärkt werden und die Funktionsfähigkeit des Gebietes gefährden. Durch die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit verzerren Vergnügungsstätten das Boden- und Mietpreisgefüge. Sie verdrängen auf diese Weise auch die gewünschten Nutzungen in dieser Mischnutzung und gefährden damit den Charakter ihres städtebaulichen Umfeldes. Aufgrund ihrer häufigen Erscheinungsform, z.B. zugeklebte Fensterscheiben, aggressive Werbeanlagen, prägen sie zudem das städtebauliche Bild negativ. Negative Beeinträchtigungen sind erhöhte Lärmbelastungen durch An- und Abfahrtsverkehre, die das Wohnen stören. Somit soll der Gefährdung des Verlustes der Attraktivität des Wohnstandortes entgegengewirkt und Beeinträchtigungen der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes als Standort für gewerbliche Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen verhindert werden.

**b) Im Teilbereich A1 sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gem. § 9 Abs. 2a BauGB nicht zulässig.**

Der Teilbereich A1 liegt vollständig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Rheinhausen. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sollen innerhalb des Teilbereiches A1 die nach § 34 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden. Zudem dienen sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Der Zentrale Versorgungsbereich Rheinhausen soll jedoch allen Bevölkerungsgruppen dienen, weswegen Erotikfachgeschäfte zugunsten der gewünschten und erforderlichen Nutzungen entsprechend eines funktionsfähigen Zentralen Versorgungsbereiches Rheinhausen wie Einzelhandel und Dienstleistungen ausgeschlossen sind. Um diesen, für die Qualität und Entwicklungsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Rheinhausen, negativen Effekten vorzubeugen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sollen Erotikfachgeschäfte im Plangebiet im Teilbereich A1 ausgeschlossen werden.

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

Für die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten gilt passiver Bestandsschutz. Die Vergnügungsstätten sind bereits unerwünschte Nutzungen und städtebauliche Missstände, die die städtebauliche Funktion mit der gemischten Nutzung von Dienstleistung, Gastronomie, Handel und Wohnen des Gebiets und den Zentralen Versorgungsbereich Rheinhausen in seiner Funktionsfähigkeit stören. Es sind keine Erotikfachgeschäfte im Plangebiet vorhanden.

### 4.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

#### **Hinweise zum Verfahren**

Dieser Bebauungsplan mit Festsetzungen nach den §§ 9 Abs. 2a und 2 b BauGB bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit dieser Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

#### **Hinweis zu Plänen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ werden folgende Fluchtlinienpläne überdeckt:

Fluchtlinienplan Nr. 44 II, III förmlich festgestellt seit 18.07.1912

Fluchtlinienplan Nr. 50 I förmlich festgestellt seit 21.07.1906

Fluchtlinienplan Nr. 98 I, förmlich festgestellt seit 06.05.1911

Fluchtlinienplan Nr. 98 B2 förmlich festgestellt seit 20.11.1955

Die Fluchtlinienpläne bleiben erhalten und stehen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1248 -Hochemmerich- nicht entgegen.

#### **Hinweis zum Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d. h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist je nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden (Durchführung weiterer Untersuchungen), um falls erforderlich ein Sanierungskonzept vorzulegen.

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

##### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins (im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG), die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können.

## 5 Umweltbelange

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetzes). Hiermit liegt die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

abgesehen.

### **5.1 Lärmimmissionen**

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

### **5.2 Boden/ Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich um mehrere (chemische) Reinigungsbetriebe und einen Lackiererei-/Werkstattbetrieb. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Ggf. sind eingrenzende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen anzuschließen.

Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält, Nutzungen nicht festgeschrieben werden und der Zulässigkeitsmaßstab insgesamt nicht wesentlich verändert wird, ergibt sich, im Rahmen dieses Planverfahrens im Hinblick auf die Altlastensituation keine Untersuchungs- oder Regelungsnotwendigkeit. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass zudem Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen ist, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

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

Die entsprechenden Bereiche, in denen solche Maßnahmen erforderlich sind, wurden als Belastungsgebiete eingegrenzt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in einem Belastungsgebiet, in dem erhöhte Cadmiumgehalte vorliegen, die im Zusammenhang mit dem Anbau von Nahrungspflanzen relevant sind. Der Anbau von Nahrungspflanzen sollte in diesem Gebiet daher auf 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück eingeschränkt werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ferner sollten die allgemeinen Handlungsempfehlungen aus dem „Informationsblatt für die Gartennutzung in Duisburg“ aus Gründen der Vorsorge beachtet werden. Eine abschließende Aussage

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

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

### **5.3 Hochwasserrisikogebiete**

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQhäufig) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

## **6 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

## **7 Flächenbilanz**

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

## **8 Kosten**

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

## **9 Gutachten**

Für das Planverfahren wurden keine Gutachten in Auftrag gegeben.

## **10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses**

### **10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Der Bezirksbürgermeister und ein Mitglied der BV Rheinhausen haben am 09.08.2017 von ihrem Anhörungsrecht zum Dringlichkeitsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ Gebrauch gemacht.

Der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 14.08.2017 einen Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 60 Abs.1 S.2 GO NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“ gefasst. Der

Aufstellungsbeschluss wurde dem Rat der Stadt am 28.09.2017 zur Genehmigung vorgelegt.

Der Dringlichkeitsbeschluss wurde am 30.08.2017 im Amtsblatt der Stadt Duisburg öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 09.03.2020 bis zum 08.04.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Aufgrund der durch das Corona Virus bedingten Schließung der Ämter für den Publikumsverkehr wurde die Offenlage erneut durchgeführt. Stellungnahmen, die im Zeitraum der ersten Offenlage eingegangen sind, wurden berücksichtigt und mussten nicht erneut vorgebracht werden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte wiederholt vom 08.06.2020 bis zum 10.07.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

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

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

## **10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gem. § 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“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit sich zu beteiligen.

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

## **10.3 Abwägung**

Städtebauliches Ziel ist es, die Wohnnutzung im Plangebiet vor der Beeinträchtigung von Vergnügungsstätten zu schützen und somit den Wohnstandort Rheinhausen zu sichern. Zudem ist es Ziel, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Rheinhausen zu sichern und zu stärken. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet und Erotikfachgeschäfte in dem im Zentralen Versorgungsbereich gelegenen Teil des Plangebiets prägende Nutzungen werden.

Ein kompletter Ausschluss dieser Nutzungen für das Plangebiet ist vertretbar, da im Ortsteil Hochemmerich für einen Bereich südlich an der Friedrich-Alfred-Straße grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäften gegeben ist. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen der Konzepte.

Für die vorhandenen Vergnügungsstätten besteht passiver Bestandsschutz, darüber hinaus werden keine Regelungen getroffen. Die Vergnügungsstätten sind bereits unerwünschte Nutzungen und städtebauliche Missstände, die die städtebauliche Funktion mit der gemischten Nutzung von Dienstleistung, Gastronomie, Handel und Wohnen des Gebiets und den Zentralen Versorgungsbereich Rheinhausen in seiner Funktionsfähigkeit stören. Erotikfachgeschäfte sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten gem. der §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB sowie die darüber hinausgehende planerische Beurteilung gemäß § 34 BauGB bietet ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel. Eine weitere bauplanerische Steuerung für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist nicht erforderlich, da u.a. das Gebiet weitgehend bebaut ist und eine weitere Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren stattfinden kann.

## **11 Anlagen**

Bebauungsplan Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“

## ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG

Diese Begründung gehört zum

**Bebauungsplan Nr. 1248 -Hochemmerich- „Friedrich-Alfred-Straße“**

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 15.09.2020 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 20.11.2020

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**Trappmann**