

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1136 -Hochemmerich- "Zentrum"

**für einen Bereich zwischen Atroper Straße, Kreuzstraße, Erzstraße, Eisenstraße,
Otto-Lenz-Straße, Schulstraße, Krefelder Straße, Bertholdstraße, Siegfriedstraße,
Güterstraße und Eduardstraße**



Stand: Satzungsbeurteilung gem. § 9 Abs. 8 BauGB / 05.10.2011

Planverfasser
Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
2	Situationsbeschreibung	4
2.1	Lage des Plangebiets	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	4
3	Vorgaben und Bindungen	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Fachplanungen	5
3.4	Gender Mainstreaming	6
3.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
3.6	Vergnügungsstättenkonzept	6
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1	Geltungsbereich	7
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4.2.2	Festsetzungen	8
4.2.3	Hinweise	12
5	Umweltbelange	13
6	Bodenordnende Maßnahmen	13
7	Flächenbilanz	13
8	Kosten	14
9	Gutachten	14
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses	14
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	14
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	14
10.3	Darstellung des Abwägungsprozesses	15

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das Zentrum Rheinhausen im Ortsteil Hochemmerich ist geprägt durch die Geschäftsstraßen Atroper Straße, Krefelder/ Duisburger Straße, der im nördlichen Abschnitt als Fußgängerzone ausgebauten Friedrich-Alfred-Straße, das Einkaufszentrum „Marktforum“ sowie dem daran angrenzenden Hochemmericher Markt und bildet damit den Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt des Bezirks Rheinhausen. Leerstände von Geschäftsräumen und Wohnungen, ein hoher Sanierungsbedarf bei vielen Gebäuden sowie Verdrängungsprozesse im Einzelhandel treten seit einiger Zeit vermehrt in dem Bereich auf. Die Einzelhandelsstruktur Hochemmerichs hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Viele traditionelle Einzelhandelsnutzungen wurden durch Vergnügungsstätten, Internetcafés oder Billigläden ersetzt. Bei einer Ortsbegehung im Oktober 2010 wurde festgehalten, dass sich drei Spielhallen, fünf Internetcafés, ein Wettbüro, zwei Billiardcafés und rund 30 leerstehende Ladenlokale im Plangebiet befinden. Diese Veränderungen der Nutzungsstruktur deuten auf einen fortschreitenden Trading-Down-Prozess hin, welcher ungesteuert zu einer weiteren Schwächung der Funktion des Nebenzentrums Rheinhausens als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort sowie zentrenorientierter Wohnstandort für den Stadtbezirk Rheinhausen führen könnte. In den stärker durch Wohnnutzungen geprägten Bereichen des Zentrums könnte eine weitere Ausbreitung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften zu einer Störung der Wohnnutzungen führen.

Zur Erhaltung und Stärkung des Gebiets als Standort für die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur sowie als zentrenorientierter Wohnstandort wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im Plangebiet gesteuert.

Der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 21.07.2009 einen Dringlichkeitsbeschluss (DS 09-1171) gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1136 -Hochemmerich- „Zentrum“ beschlossen.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung von Drogeriemarkt in Spielhalle und Pferdewettbüro wurde am 05.08.2009 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Ein weiterer Antrag auf Nutzungsänderung von Ladenlokal in Vergnügungsstätte ist am 23.06.2010 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt worden.

Am 05.07.2010 wurde die Veränderungssperre Nr. 91 Duisburg-Hochemmerich vom Rat der Stadt beschlossen (DS 10-0934) und am 30.07.2010 bekannt gegeben.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Bebauungsplan/ derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1136 -Hochemmerich- „Zentrum“ handelt es sich planungsrechtlich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB). Zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentrums Rheinhausen als Einzelhandels-, Dienstleistungs-, und zentrenorientierter Wohnstandort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1136 -Hochemmerich- „Zentrum“ erforderlich.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1136 -Hochemmerich- „Zentrum“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Da der Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 BauGB lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und

Erotikfachgeschäften enthält und durch diese textlichen Festsetzungen der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1136 -Hochemmerich- „Zentrum“ 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 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 auch abgesehen wird.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Ziel des Bebauungsplanes ist die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im Plangebiet. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im linksrheinischen Stadtgebiet im Stadtbezirk Rheinhausen. Es liegt im Zentrum des Ortsteils Hochemmerich südlich der Günterstraße, zwischen der Eduard-/ Atroper Straße/ Kreuzstraße und der Schul-/ Siegfriedstraße. Die südliche Begrenzung bildet die Bebauung südlich des Straßenzugs Sofien-/ Annastraße. Das Plangebiet umfasst weite Teile des Nebenzentrums Rheinhausen. Im Osten grenzt es an den Marktplatz mit dem Einkaufszentrum „Marktforum“, im Süden und Südosten schließt sich die denkmalgeschützte Margarethensiedlung mit ihrer Gartenstadtbebauung an. Im Westen und Nordwesten setzt sich die im Plangebiet unter anderem anzutreffende Mischnutzung mit einer überwiegend mehrgeschossigen Blockrandbebauung fort.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und weist überwiegend eine drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung auf. Die Gebäudestruktur ist weitestgehend homogen und von einer Vielzahl gründerzeitlicher Gebäude geprägt.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich (Fußgängerzone, Krefelder und Duisburger Straße) überwiegend von Einzelhandelsbesatz (sowohl kleinteilig als auch großflächig) im Erdgeschoss geprägt. Im Obergeschoss befinden sich Wohnungen, Büros und Lagerräume. Die Fußgängerzone (Friedrich-Alfred-Straße), die Krefelder/ Duisburger Straße und die Atroper Straße bilden mit ihrem Besatz die Haupteinzelhandels- und Hauptlaufwege. Die Krefelder Straße verbindet die Fußgängerzone mit dem ans Plangebiet angrenzenden Marktplatz und dem Einkaufszentrum „Marktforum“ an der Atroper Straße und ist damit einer der wichtigsten Verbindungswege für die Kundenströme.

Im südlichen Bereich überwiegt eine Mischnutzung aus Handel, Dienstleistung und zentrorientiertem Wohnen. Hier befinden sich zum Teil Wohnnutzungen sowohl im Ober- als auch im Erdgeschoss. Nur die Friedrich-Alfred-Straße zwischen Krefelder und

Annastraße weist noch einen hohen Anteil an Ladenlokalen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf.

Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Atroper Straße, Krefelder/ Duisburger Straße und Friedrich-Alfred-Straße, die die Hauptachsen der verkehrlichen Erschließung darstellen und das Plangebiet an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz anbinden. Über diese Straßen verkehrt auch der öffentliche Personennahverkehr mit verschiedenen Buslinien in die angrenzenden Ortsteile des Bezirks, die Duisburger Innenstadt, nach Moers und Krefeld. Der Bahnhof Rheinhausen-Ost befindet sich südlich des Plangebiets. Die Friedrich-Alfred-Straße ist zwischen der Krefelder Straße und Günterstraße als Fußgängerzone ausgebaut.

Grün- und Freiraumsituation

Aufgrund der hohen baulichen Dichte befinden sich keine nennenswerte Grünbereiche im Plangebiet. Die Straßen und Plätze weisen zum Teil Baumbestand auf, welche an einigen Stellen alleearartig ausgebildet sind.

Bodendenkmal

Archäologische Funde deuten darauf hin, dass dicht westlich der römischen Limesgrenze entlang des damaligen Rheinverlaufs im heutigen Ortsbereich von Hochemmerich eine intensive römische Nutzung und Besiedlung bestanden hat. Weiter nördlich im Bereich der Christuskirche bestand seit dem 5./6. Jahrhundert der fränkische Altort, der durch mehrere Grabungen belegt ist. Bei Erdeingriffen im Ortsbereich Hochemmerich ist stets mit dem Anschneiden und der Zerstörung intakter archäologischer Strukturen zu rechnen. Diese Bodendenkmäler unterliegen dem ausdrücklichen Schutz des DSchG NRW und der Europäischen Konvention von La Valetta.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan 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 überwiegend Kerngebiet (MK) für den Planbereich dar (Friedrich-Alfred-Straße, Krefelder Straße, Atroper Straße). Im südöstlichen, nordöstlichen und westlichen Bereich sind Blöcke als Mischgebiete dargestellt. Bereiche südlich der Annastrasse und westlich der Siegfriedstraße stellt der Flächennutzungsplan jeweils als Wohngebiet dar.

Der Bebauungsplan Nr. 1136 -Hochemmerich- „Zentrum“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich (siehe hierzu auch 4.2).

3.3 Fachplanungen

Die vom Rat der Stadt beschlossenen Fachpläne (wie z. B. 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 Zentren ein wichtiges Ziel. Die räumlichen Bedürfnisse von Frauen - statistisch betrachtet - sind 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.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg wurde am 06.12.2010 vom Rat der Stadt beschlossen (DS-Nr. 10-1347). Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die zentralen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die einleitende Markt- und Standortanalyse, das Entwicklungsleitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept. 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-, sechs 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.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist Rheinhausen als Nebenzentrum eingestuft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1136 -Hochemmerich- „Zentrum“ liegt innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften erfolgen zum Schutz und zur Entwicklung der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches.

3.6 Vergnügungsstättenkonzept

Angesichts des wieder 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 in seiner Sitzung am 11.07.2011 ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2). Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten entspricht den Aussagen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst wesentliche Teile des Nahversorgungszentrums Rheinhausen mit seinen Einkaufsstraßen Friedrich-Alfred-Straße, Krefelder Straße sowie Atroper Straße und den umgebenden Wohnstraßen. Es handelt sich um ein bereits weitestgehend bebautes Gebiet.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1136 -Hochemmerich- „Zentrum“ wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 10.01.1986 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg stellt die Bereiche entlang der Haupteinkaufsstraßen Friedrich-Alfred-Straße, der Krefelder Straße und der Atroper Straße als MK-Gebiete dar. Darüber hinaus werden Bereiche zwischen der Krefelder Straße, Schulstraße, Sofienstraße und Friedrich-Alfred-Straße sowie zwischen Krefelder Straße und Bertastraße ebenfalls als MK-Gebiete dargestellt.

In Bereichen nördlich der Krefelder Straße und des Marktplatzes sowie südlich der Bertastraße und im westlichen Abschnitt der Krefelder Straße sieht der Flächennutzungsplan MI-Gebiete vor. Südlich der Annastraße und westlich der Siegfriedstraße stellt der Flächennutzungsplan Wohngebiete dar.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Stand 1986, wird zu den gemischten Bauflächen, den Kerngebieten und der MK-Darstellung im Bezirk Rheinhausen Folgendes ausgeführt:

„3.5. Gemischte Bauflächen

3.5.1. Leitgedanken

Die gemischten Bauflächen sind im Flächennutzungsplan je nach ihren besonderen Funktionen in Kerngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete aufgegliedert. Ihre Ausdehnungen und Abgrenzungen richten sich nach der gewachsenen Stadtstruktur und den Zielen zur Stadtentwicklung. Die Ziele der Stadtentwicklung für das System der zentralörtlichen Gliederung Duisburgs (a) finden im Flächennutzungsplan u.a. durch die Darstellung der Kerngebiete ihren Niederschlag. Die zentralen Orte sollen der unterschiedlichen Nachfrage auf den Gebieten der Versorgung und Dienstleistung mit einem differenzierten Angebot entsprechen.

Der Grundsatz einer gleichmäßigen, günstigen Versorgung aller Einwohner zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist maßgebend für den geplanten Ausbau der Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in den Bezirkszentren.

Die zunehmende Bedeutung verkehrsberuhigter Zonen erfordert die Fortsetzung der fußgängerfreundlichen Ausgestaltung der Kerngebiete. Die geplanten äußeren Erschließungssysteme dieser Zentren sollen zu ihrer Verkehrsberuhigung beitragen und den Ausbau von Teilen ihrer inneren Erschließungssysteme als Fußgängerbereiche begünstigen.

3.5.2 Kerngebiete

Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und Verwaltung.

[...]

Bezirk F, Rheinhausen

Die Kerngebiete in Rheinhausen umfassen die historisch gewachsenen Zentren in Hochemmerich und Friemersheim sowie das neue Zentrum südlich der Schwarzenberger Straße. Im Kerngebiet Hochemmerich ist die Friedrich-Alfred-Straße von Güntherstraße bis Krefelder Straße als Fußgängerstraße ausgebaut.

Das neue Zentrum soll vornehmlich die Deckung des zu erwartenden Bedarfs an Dienstleistungseinrichtungen ermöglichen.“

Der Flächennutzungsplan stellt nach § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in der Gemeinde in den Grundzügen dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen des Entwicklungsgebots werden im Bebauungsplan die im Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet dargestellten städtebaulichen Ziele für den Planbereich des Bebauungsplanes konkretisiert. Hierbei sind Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans möglich, solange hierdurch die planerische Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplangebiets und seines engeren Umfelds nicht angetastet wird. Das Entwicklungsgebot ist auch ohne eine exakte Übernahme der Darstellung bzgl. der Art der Nutzung erfüllt, wenn die dargestellte und die festgesetzte Nutzung artverwandt sind und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen.

Daraus folgt für den vorliegenden Bebauungsplan, dass das planerische Grundkonzept beibehalten wird, obgleich von den Darstellungen im Flächennutzungsplan teilweise abgewichen wird. Da die tatsächliche Entwicklung im Nebenzentrum Rheinhausen in Teilbereichen seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sich anders verhalten hat, als vorhergesehen, werden einige MK-Bereiche zurückgenommen und als artverwandtes Mischgebiet festgesetzt. Die Abweichungen sind der tatsächlichen Entwicklung geschuldet. Dennoch gilt der Bebauungsplan, wie oben ausgeführt, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Kerngebiete in Rheinhausen die historisch gewachsenen Zentren umfassen sollen und dieses auch weiterhin so festgesetzt wird.

4.2.2 Festsetzungen

Das planerische Grundkonzept des wirksamen Flächennutzungsplans für das Zentrum Rheinhausen sieht entlang der Haupteinkaufsstraßen Friedrich-Alfred-Straße, Krefelder Straße und Atroper Straße MK-Gebiete vor, die um die Innenblockbereiche der Straßenzüge Hans-Böckler-Straße, Dorotheenstraße, Elisabethstraße und Sofienstraße ergänzt werden. Daran schließen sich Mischgebietsdarstellungen und südlich der Annastraße Wohngebiete an. Im Verlauf der städtebaulichen Entwicklung haben sich entlang der Friedrich-Alfred-Straße, Krefelder Straße und Atroper Straße MK-Nutzungen gefestigt, die den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entsprechen. In den Straßenzügen Hans-Böckler-Straße, Dorotheenstraße, Elisabethstraße und Sofienstraße jedoch haben sich abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans Mischgebietsstrukturen herausgebildet und gefestigt. Hier finden sich Nutzungsstrukturen, welche zentrenorientierte Wohnnutzungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote umfassen, die die Nutzungen und Angebote in den MK-Gebieten ergänzen und stützen.

Die im Folgenden erläuterten planungsrechtlichen Festsetzungen mit ihren geringfügigen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes tragen sowohl der planerisch gewollten Grundkonzeption des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplangebiets und seines engeren Umfelds als auch der sich seit der Flächennutzungsplan-Aufstellung ergebenden städtebaulichen Entwicklung im Planbereich Rechnung. Der sich derzeit gemäß § 34 BauGB aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert.

Kerngebiete (MK)

Entsprechend der planerischen Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet sind die Bereiche entlang der Haupteinkaufsstraßen Friedrich-Alfred-Straße, Krefelder Straße und Atroper Straße sowie die nordwestliche Platzkante des Marktplatzes (Duisburger Straße) als MK-Gebiete festgesetzt. In diesen Bereichen sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden und planerisch gewollt, welche sich hinsichtlich ihres Angebots und ihrer Angebotsdichte auf die Versorgung des Stadtbezirks Rheinhausen ausrichten und damit zentralen Charakter haben. Die Obergeschosse werden in diesen Bereichen überwiegend wohn genutzt. Diese bereits vorhandene Mischung von zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten vorwiegend in den Erdgeschoss und zentrenorientierten Wohnnutzungen vorwiegend in den Obergeschossen ist die angestrebte Struktur, die auch planerisch festgesetzt ist. Deshalb sind ab dem 1. OG in allen MK-Gebieten Wohnungen allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Tankstellen im Sinne des § 7 Abs. 3 BauNVO in allen MK-Gebieten ausgeschlossen.

Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften in den MK-Gebieten

Der Bereich des Plangebiets gehört entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Rheinhausen, welcher sich hinsichtlich seines Angebots auf die Versorgung des Stadtbezirks Rheinhausen ausrichtet. Als Zentrum mittlerer Größe weist es neben den zentralen Versorgungseinrichtungen einen hohen Anteil an Wohnnutzungen auf, welche ebenfalls für die Funktionsfähigkeit dieses Nebenzentrums unverzichtbar sind. Zum Schutz dieser gemischten Nutzungsstrukturen sind Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Erotikfachgeschäfte, welche in MK-Gebieten allgemein zulässig sind, aus den im Folgenden beschriebenen städtebaulichen Gründen entweder nur ausnahmsweise zulässig oder ausgeschlossen.

MK1-Gebiete

Die Hauptlaufwegen entlang der Fußgängerzone (Friedrich-Alfred-Straße), Krefelder Straße, Marktplatz (Duisburger Straße) und der nördliche Abschnitt der Atroper Straße sind als MK1-Gebiete festgesetzt. Hier befinden sich die zentralen Einzelhandelsangebote in einer weitestgehend durchgängigen Auflage. Diese Auflagen sind für die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Rheinhausen von überaus wichtiger Bedeutung. Die Krefelder und Atroper Straße stellen die Verbindung zwischen der Fußgängerzone in der Friedrich-Alfred-Straße und dem Einkaufszentrum „Marktforum“ an der Atroper Straße dar. Der Schutz und die Weiterentwicklung dieser wichtigsten Hauptlaufwegen ist von entscheidender Bedeutung, um die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Rheinhausens aufrecht zu halten. Die Funktionsfähigkeit ist nur zu erhalten, wenn einem weiteren Trading-Down-Prozess in den Hauptlaufwegen entgegengewirkt wird.

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. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie von

Besuchern verursachte Geräusche kommt es zu Störungen von sensiblen Nutzungen in ihrem Umfeld, insbesondere der in diesem MK-Gebiet ab dem 1. Obergeschoss vorhandenen und städtebaulich gewünschten Wohnnutzungen. Hierdurch kann der bereits eingesetzte Trading-Down-Prozess im Gebiet weiter verstärkt werden und damit die Funktionsfähigkeit des Gebiets gefährden, welches das „Herzstück“ des Nebenzentrums Rheinhausen darstellt.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Rheinhausen als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sowie als zentrenorientierter Wohnstandort sind daher in den Hauptauflagen (MK1-Gebiete) Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Erotikfachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnliche negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebiets wie Vergnügungsstätten. Sie können daher ähnlich wie Vergnügungsstätten den bereits eingesetzten Trading-Down-Prozess weiter verstärken.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Rheinhausen sind daher in den Hauptauflagen (MK1-Gebiete) Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen.

Bordelle und bordellartige Betriebe 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 diesem MK-Gebiet ab dem 1. Obergeschoss vorhandenen und städtebaulich gewünschten Wohnnutzungen und verstärken den bereits eingesetzten Trading-Down-Prozess. Zudem dienen sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Rheinhausen als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sowie als zentrenorientierter Wohnstandort sind in den Hauptauflagen (MK1-Gebiete) Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

MK2-Gebiete

Im südlich der Krefelder Straße gelegenen Abschnitt der Friedrich-Alfred-Straße befindet sich die Nebenlage des Nebenzentrums Rheinhausen. Hier wird die Einzelhandelsauflage bereits an einigen Stellen durch Dienstleistungsangebote unterbrochen. Daher ist in diesen Nebenlagen die Schutzbedürftigkeit gegenüber der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie Erotikfachgeschäften zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Rheinhausen geringer einzuschätzen als in den Hauptauflagen des Nebenzentrums. Gleichwohl ist der Schutz und die Weiterentwicklung der hier vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen (Einzelhandel, Dienstleistung, zentrenorientiertes Wohnen) als Ergänzungsangebote zu den Hauptauflagen sowie die Verhinderung der Fortschreitung des Trading-Down-Prozesses für die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Rheinhausen erforderlich.

Vergnügungsstätten haben, wie unter „MK1-Gebiete“ dargestellt, häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie von Besuchern verursachte Geräusche kommt es zu Störungen von sensiblen Nutzungen in ihrem Umfeld, insbesondere der in diesem MK-Gebiet ab dem 1. Obergeschoss vorhandenen und städtebaulich gewünschten Wohnnutzungen. Hierdurch kann ein Trading-Down-Prozess im Gebiet ausgelöst oder weiter verstärkt und damit die Funktionsfähigkeit des Gebiets gefährdet werden.

In den Nebenlagen (MK2-Gebiete) können Vergnügungsstätten aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie zentrenorientierten Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht durch eine störende Häufung die Funktionsfähigkeit dieses Bereichs beeinträchtigen.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Rheinhausen als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sowie als zentrenorientierter

Wohnstandort sind daher in den Nebenlagen (MK2-Gebiete) Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Erotikfachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnlich negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebiets wie Vergnügungsstätten. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen können sie den Trading-Down-Prozess verstärken.

In den Nebenlagen (MK2-Gebiete) können Erotikfachgeschäfte ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht durch eine störende Häufung die Funktionsfähigkeit dieses Bereichs beeinträchtigen. Die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Nebenlage ist über die nur ausnahmsweise Zulässigkeit zu regeln.

Bordelle und bordellartige Betriebe 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 der in diesen MK-Gebieten ab dem 1. Obergeschoss vorhandenen und städtebaulich gewünschten Wohnnutzungen und verstärken den Trading-Down-Prozess. Da sie zudem nur einem eingeschränkten Nutzerkreis dienen, sind zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Rheinhausen als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sowie als zentrenorientierten Wohnstandort in den Nebenlagen (MK2-Gebiete) Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

Mischgebiete (MI)

Die Bereiche außerhalb der Einzelhandelsauflagen (zwischen Anna- und Hans-Böckler-Straße, südliche Atroper Straße, zwischen Sofien- und Elisabethstraße, nordöstlich und nordwestlich der Krefelder Straße) sind als MI-Gebiete festgesetzt. Zum Schutz der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO in allen MI-Gebieten ausgeschlossen.

Die Mischgebiete sind überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Vergnügungsstätten würden aufgrund der äußeren Gestaltung das städtebauliche Ortsbild negativ prägen. Die langen Öffnungszeiten (z. T. Nachtbetrieb) und der verstärkte An- und Abfahrtsverkehr würden die sensible Nutzung des Wohnens durch Lärmemissionen erheblich stören. Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Verhinderung der Fortschreitung des Trading-Down-Prozesses sind daher in den MI-Gebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Bordelle und bordellartige Betriebe würden aufgrund ihrer langen Öffnungszeiten (z. T. Nachtbetrieb) und dem verstärkten An- und Abfahrtsverkehr die sensible Nutzung des Wohnens durch Lärmemissionen erheblich stören. Ebenso wie Vergnügungsstätten können sie aufgrund ihrer äußeren Gestaltung das städtebauliche Ortsbild negativ prägen. Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Verhinderung der Fortschreitung des Trading-Down-Prozesses sind daher in den MI-Gebieten Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Erotikfachgeschäfte haben aufgrund ihrer äußeren Gestaltung und ihres Angebotes ähnlich negative städtebauliche Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Hierdurch lösen sie städtebauliche Spannungen aus, die zu Konflikten mit der vorhandenen und planerisch gewollten Wohnnutzung führt. Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Verhinderung der Fortschreitung des Trading-Down-Prozesses sind daher in den MI-Gebieten Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen.

WA-Gebiete

Die bestehenden Wohnbereiche, die die Übergänge zu den angrenzenden Wohnbauflächen bilden (südlich Annastraße, Siegfriedstraße) sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2.3 Hinweise

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen 17 Flächen, die im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet sind.

Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften enthält und durch diese Festsetzungen der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Altlastensituation.

Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden und je nach beabsichtigter Nutzung ggf. ein Sanierungskonzept vorzulegen und die Sanierung in Abstimmung mit den dafür zuständigen Behörden durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften trifft und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich 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. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodendenkmal

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 62-3) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Entwässerung

Im Fall einer neuen Bebauung oder Grundstücksgestaltung z.B. Einfahrten, Ab-, Eingänge und Lichtschächte ist die Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der WBD-AöR zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach der DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Bei Nichtbeachtung der Höhe der Rückstauenebene und der Bestimmungen zur Rückstausicherung ist die Haftung für Schäden durch die Stadt ausgeschlossen.

Überlagerte Pläne

Durch diesen Bebauungsplan werden folgende Pläne überdeckt:

- Durchführungsplan Nr. 1 1. Änderung vom 20.08.1962 (gänzlich)
- Fluchtlinienplan Nr. 3 vom 19.06.1912 (gänzlich)
- Fluchtlinienplan Nr. 4 vom 06.06.1906 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 17 von 1929 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 25 vom 10.12.1929 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 25 1.vereinfachte Änd. vom 10.09.1990 (gänzlich)
- Fluchtlinienplan Nr. 29 vom 10.11.1905 (gänzlich)
- Fluchtlinienplan Nr. 32 vom 08.11.1929 (teilweise)

- Fluchtlinienplan Nr. 35 vom 07.07.1906 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 44 vom 18.07.1912 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 46 vom 22.12.1926 (gänzlich)
- Fluchtlinienplan Nr. 50 vom 21.07.1906 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 55 vom 20.01.1909 (gänzlich)
- Fluchtlinienplan Nr. 58 vom 20.12.1909 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 72 vom 18.07.1912 und grüne Änd. vom 22.07.1927 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 81 vom 22.02.1905 (teilweise)

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 Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften. Durch diese Festsetzungen wird der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert.

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 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Beteiligung der Behörden) BauGB,
- 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.

Die Erforderlichkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist im Falle einer Bebauung oder Umnutzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unter der Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

	[m ²]	[ha]	[%]
Planungsgebiet gesamt	143.666	14,3	100

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 Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 21.07.2009 einen Dringlichkeitsbeschluss (DS 09-1171) gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1136 -Hochemmerich- „Zentrum“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss (DS 09-1031) wurde dem Rat der Stadt am 28.09.2009 zur Genehmigung vorgelegt.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung von Drogeriemarkt in Spielhalle und Pferdewettbüro wurde am 05.08.2009 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Ein weiterer Antrag auf Nutzungsänderung von Ladenlokal in Vergnügungsstätte ist am 23.06.2010 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt worden.

Am 05.07.2010 wurde die Veränderungssperre Nr. 91 Duisburg-Hochemmerich vom Rat der Stadt beschlossen (DS 10-0934). Diese wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 30.05.2011 gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert (DS 11-0308).

In der Zeit vom 20.12.2010 bis zum 28.01.2011 hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Beschluss des Rates der Stadt in der Sitzung am 30.05.2011 vom 22.06.2011 bis 23.07.2011 einschließlich.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wurde für dieses Verfahren von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Ämter- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden zu folgenden Aspekten Stellungnahmen vorgebracht:

- Kriminalprävention
- Archäologie
- Entwässerung
- Nachhaltig ökologisches Flächenmanagement
- Straßenbegrünung
- Verkehrsleitplanung

Die im Rahmen der Ämter- und Trägerbeteiligungen und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sind in der Satzungsbeschlussvorlage dargelegt und vom Rat der Stadt Duisburg abgewogen worden.

10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Stadtentwicklungsplanerisches und städtebauliches Ziel ist es die Funktionsfähigkeit des Zentrums von Hochemmerich zu sichern und zu stärken. Mit der Feinsteuerung der Art der Nutzung soll dem bestehenden Trading-Down-Prozess entgegengewirkt werden. Städtebauliche Gründe – wie z.B. Prägung des Ortsbildes, Verzerrung des Bodenpreisgefüges, Unterbrechung der Einzelhandelslagen und Störung sensibler Nutzungen durch Lärm – sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Erotikfachgeschäfte im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden.

Ein kompletter Ausschluss dieser Nutzungen für das Plangebiet ist nicht vertretbar, da es einem Berufsverbot gleichkäme. Daher wurde das Plangebiet differenziert betrachtet und die Schutzwürdigkeit entsprechend eingestuft. Daraus ergeben sich die Bereiche, in denen die o.g. Nutzungen ausgeschlossen sind und ein weiterer, in denen eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt ist. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Vergnügungsstättenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

Für die vorhandenen Vergnügungsstätten besteht passiver Bestandsschutz, darüber hinaus werden keine Regelungen getroffen.

Das geringe Regelungsmaß mit der Festsetzung der Gebietstypen und der Feinsteuerung der Nutzungsarten gemäß § 30 Abs. 3 BauGB sowie die darüber hinausgehende planerische Beurteilung gemäß § 34 BauGB bieten 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.

Der Bebauungsplan verändert die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht wesentlich und enthält lediglich Festsetzungen zu den Gebietstypen und zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Erotikfachgeschäften. Das Plangebiet ist in der baulichen Entwicklung weitestgehend abgeschlossen. In diesem Verfahren ergibt sich kein weiterer Untersuchungs- und Regelungsbedarf der Umweltbelange, da mit diesem Plan ebendiese nicht berührt werden. Hinweise zu den Belangen, die im Rahmen von Nutzungsänderungen zu beachten und zu prüfen sind, sind im Bebauungsplan aufgenommen. Dazu gehören die Altlastenprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, Bodendenkmal und Entwässerung.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1136 – Hochemmerich – "Zentrum".

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 12.12.2011 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 15.12.2011

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Grupe



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1136 – Hochemmerich – "Zentrum" für einen Bereich zwischen Atroper Straße, Kreuzstraße, Erzstraße, Eisenstraße, Otto-Lenz-Straße, Schulstraße, Krefelder Straße, Bertholdstraße, Siegfriedstraße, Günterstraße und Eduardstraße im Ortsteil Hochemmerich,

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen und Voraussetzungen des § 13 BauGB und wurde daher ohne Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Soweit diesbezüglich Regelungen erforderlich waren, erfolgten diese in zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Beteiligung der Öffentlichkeit - zugleich Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) - wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen, da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind und die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit der Information und Stellungnahme hatte.

Die öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.06.2011 bis 23.07.2011 einschließlich durchgeführt.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1136 – Hochemmerich – "Zentrum" eingeflossen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie mit Schreiben vom 14.06.2011 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft und entsprechend der Entscheidung des Rates der Stadt im Verfahren behandelt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgesehenen Zielsetzungen zur Gesamtentwicklung nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

Duisburg, den 11.01.2012

Johann Plai