



**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
NR. 1183**

Stand: 18.02.2025
Satzungsbeschluss

Stadt Duisburg

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Quelle Abbildung Titelblatt:

© Geobasisdaten Stadt Duisburg, Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster

ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG

Diese Begründung gehört zum

Bebauungsplan Nr. 1183 -Neudorf-Nord- „Neudorfer Str.“

Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 04.04.2025 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 08.04.2025

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



TRAPPMANN

(Leitender städtischer Baudirektor)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	7
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	7
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	8
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
2	Situationsbeschreibung	9
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	9
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	9
2.2.1	Städtebauliche Struktur	9
2.2.2	Technische und soziale Infrastruktur	9
2.2.3	Grün- und Freiraumsituation	10
3	Übergeordnete Planungen und Konzepte	10
3.1	Regionalplan Ruhr	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Fachplanungen und Konzepte.....	11
3.3.1	Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)	11
3.3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	12
3.3.3	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	13
3.4	Gebietsbezogene Vorgaben und Bindungen	13
3.4.1	Altlasten	13
3.5	Gender Mainstreaming	14
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	15
4.1	Geltungsbereich	15
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
	Art der baulichen Nutzung	15
4.3	Hinweise	18
5	Umweltbelange	19
5.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen.....	19
5.1.1	Schutzgut Mensch.....	19
5.1.2	Schutzgut Tiere	19
5.1.3	Schutzgut Pflanzen / Biotope	19
5.1.4	Schutzgut Schutzgebiete	19
5.1.5	Schutzgut Klima	19
5.1.6	Schutzgut Luft.....	19
5.1.7	Schutzgut Wasser.....	19
5.1.8	Schutzgut Boden / Fläche	19
5.1.9	Schutzgut Landschaftsschutz / Landschaftspflege	19
5.1.10	Achtungsabstände zu Störfallbetrieben	19

5.1.11	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
5.1.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	20
5.2	Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	20
6	Kosten	20
7	Gutachten	20
8	Darstellung des Bauleitplanverfahrens.....	20
8.1	Verfahrensablauf.....	20
8.2	Erfolgte Anpassungen aufgrund der Beteiligungen.....	20

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Es liegt ein Bauantrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte vor. Diese wäre nach dem geltenden Recht zu genehmigen. Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft den kleinteiligen Einzelhandel sowie die ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Im Plangebiet ist durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung insbesondere der erdgeschossigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen und eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets zu befürchten.

Es besteht zudem die Gefahr, dass die Wohnlage entlang der Neudorfer Str. und den anschließenden Wohnbereichen durch die negativen Auswirkungen geschwächt wird.

Eine Abwärtsspirale bei der Qualität der Wohn- und Gewerbenutzungen, ein sogenannter Trading-Down-Effekt, ist bereits in Gang gesetzt. Durch eine gehäufte Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann diese Abwärtsspirale weiter verstärkt und damit die Funktionsfähigkeit des Plangebietes gefährdet werden.

Die Zielsetzungen des vom Rat der Stadt am 11.07.2011 beschlossenen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten sehen für den Bereich östlich der Neudorfer Straße einen kompletten Ausschluss von Vergnügungsstätten vor, für den Bereich westlich der Neudorfer Straße im Bereich des Bahnhofausgangs einen Bereich mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele wurde der Bebauungsplan Nr. 1183 -Neudorf-Nord- „Neudorfer Straße“ aufgestellt. Darüber hinaus dient der aufzustellende Bebauungsplan der bauleitplanerischen Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK), das am 01.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossen wurde.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Nach den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes handelt es sich um einen sonstigen integrierten Standort. Das Plangebiet ist geprägt von einer Mischung aus kleinteiligem Einzelhandel (Läden), Gastronomie und Dienstleitungen. Größere Einzelhandelsbetriebe oder Lebensmittelbetriebe sind nicht vertreten. Um diese Struktur zu sichern, sollen gemäß den Ansiedlungsleitsätzen des beschlossenen Zentrenkonzeptes in Zukunft nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren –und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz und zur Sicherung der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Neudorf, Duisern und Duisburger Dünen in Form von Läden zulässig sein. Eine Ansiedlung von größeren Betrieben mit zentren –und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde potentiell den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit insbesondere des Hauptzentrums Duisburg Innenstadt, des Nebenzentrums Neudorf sowie der Nahversorgungszentren Duisern und Duisburger Dünen beeinträchtigen.

Demzufolge sollen Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der beschlossenen Duisburger Sortimentsliste, die über die Größenordnung von Läden hinausgehen, ausgeschlossen werden, um den Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des Hauptzentrums Duisburg Innenstadt sowie des Nebenzentrums Neudorf und der Nahversorgungszentren Duisern und Duisburger Dünen zu gewährleisten und um die Ansiedlung solcher Betriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist daher der Erhalt und die Entwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des Hauptzentrums Innenstadt, des Nebenzentrums Neudorf, der Nahversorgungszentren Duisern und Duisburger Dünen. Daher soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesteuert werden. Diese Zielsetzung wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gestützt. Zusätzlich soll durch die Steuerung von Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung

ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen verhindert werden.

Im Dezember 2011 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für diesen Bereich durch den Rat beschlossen. Durch veränderte Rahmenbedingungen, wie der Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches, sowie geänderten Gesetzgebungen, wurde der Aufstellungsbeschluss aktualisiert.

Zur Erreichung der Zielsetzungen soll ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 a und § 9 Abs. 2 b BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 1183 -Neudorf-Nord- „Neudorfer Straße“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Das Gebiet entspricht derzeit in Teilbereichen keinem Gebiet der BauNVO (§ 34 Abs. 1 BauGB) in anderen Teilbereichen gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO einem Mischgebiet und i.V. mit § 7 BauNVO Kerngebiet. Die Erdgeschosse sind in den überwiegenden Bereichen durch den Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Vergnügungsstätten genutzt. In den Obergeschossen befinden sich hauptsächlich Wohnungen. Das Plangebiet ist baulich weitestgehend abgeschlossen. Nach geltendem Planungsrecht wären Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe zulässig. Zur Erreichung der o. g. Ziele ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Daher soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs.1 BauGB mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Eigenart des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes bzw. der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1183 -Neudorf-Nord- „Neudorfer Straße“ vorhandenen und im Rahmen von Genehmigungsverfahren gem. § 34 BauGB zu beachtenden Fluchtlinien- und Durchführungspläne stehen der Planung nicht entgegen (Bei unwirksamen Durchführungsplänen müssen die vorher festgelegten Fluchtlinienpläne beachtet werden.). Dies sind:

Durchführungsplan Nr. 67 förmlich festgestellt seit 01.06.1954 (unwirksam)

vorher festgelegte Fluchtlinienpläne:

Fluchtlinienplan Nr. K82 förmlich festgestellt seit 18.06.1879

Fluchtlinienplan Nr. 241 förmlich festgestellt seit 07.11.1941

Verkehrsband S-Bahn Bl.4 festgestellt seit 26.03.1969

Durchführungsplan Nr. 97 förmlich festgestellt seit 19.06.1961 (unwirksam)

vorher festgelegte Fluchtlinienpläne:

Fluchtlinienplan Nr. K82 förmlich festgestellt seit 18.06.1879/14.09.1888

Fluchtlinienplan Nr. 241 förmlich festgestellt seit 07.11.1941.

Da der Bebauungsplan Nr. 1183 -Neudorf-Nord- „Neudorfer Str.“ lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB vorsieht, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden.

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 Steuerung von Vergnügungsstätten sowie des Einzelhandels. 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) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 2 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

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.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB und zur Steuerung von Einzelhandel gem. § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus bleibt der Beurteilungsmaßstab § 34 BauGB.

Die bestehenden Durchführungs- und Fluchtlinienpläne bleiben erhalten.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der im Bezirk Duisburg-Mitte, Ortsteil Neudorf-Nord gelegene ca. 1,7 ha große Planbereich befindet sich östlich der Neudorfer Straße zwischen Klöcknerstraße und Tulpenstraße sowie dem südlichen Bereich des Bahnhofsausganges an der Otto-Keller-Straße und Kammerstraße.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist baulich weitestgehend abgeschlossen. Geprägt wird die Bebauung von einer zur Neudorfer Str. ausgerichteten, vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung.

Die Erdgeschosse sind in den überwiegenden Bereichen durch Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Vergnügungsstätten genutzt. In den Obergeschossen befinden sich hauptsächlich Wohnungen.

2.2.2 Technische und soziale Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Neudorfer Straße.

Die äußere wie auch die innere Erschließung des durch den Bebauungsplan betroffenen Bereichs bleiben in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch den Bebauungsplan nicht zu rechnen, da das Gebiet bereits heute vollständig bebaut ist.

Der Duisburger Hauptbahnhof mit Zügen für den Nah- und Fernverkehr, Bussen und U-Bahnen befindet sich an der Kammerstraße/ Otte-Keller-Straße. Weitere Bushaltestellen liegen direkt an der Neudorfer Straße.

Die Grundstücke sind bereits vollständig mit allen Medien erschlossen. Die Abwasserversorgung erfolgt im Mischsystem über die bestehende Kanalisation. Die Müllentsorgung erfolgt über die ebenfalls bestehenden Straßen.

2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Der Bahnhofsvorplatz an der Kammerstraße bildet als öffentlicher Platz den Eingangsbereich in den Ortsteil Neudorf-Nord. Der Platz wurde im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt mit Mitteln der Städtebauförderung umgebaut und aufgewertet. Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet darüber hinaus nicht vorhanden.

3 Übergeordnete Planungen und Konzepte

3.1 Regionalplan Ruhr

Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. Ausgabe 2024 Nr. 5 vom 28.02.2024) ist der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) offiziell in Kraft getreten. Der wirksame RP Ruhr stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. „Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten“ (Textliche Festlegungen des Regionalplans Ruhr, Seite 69)

Die Darstellung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckungsgleich mit dem vorher wirksamen Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf. Das geplante Vorhaben ist somit aus den Darstellungen entwickelbar.

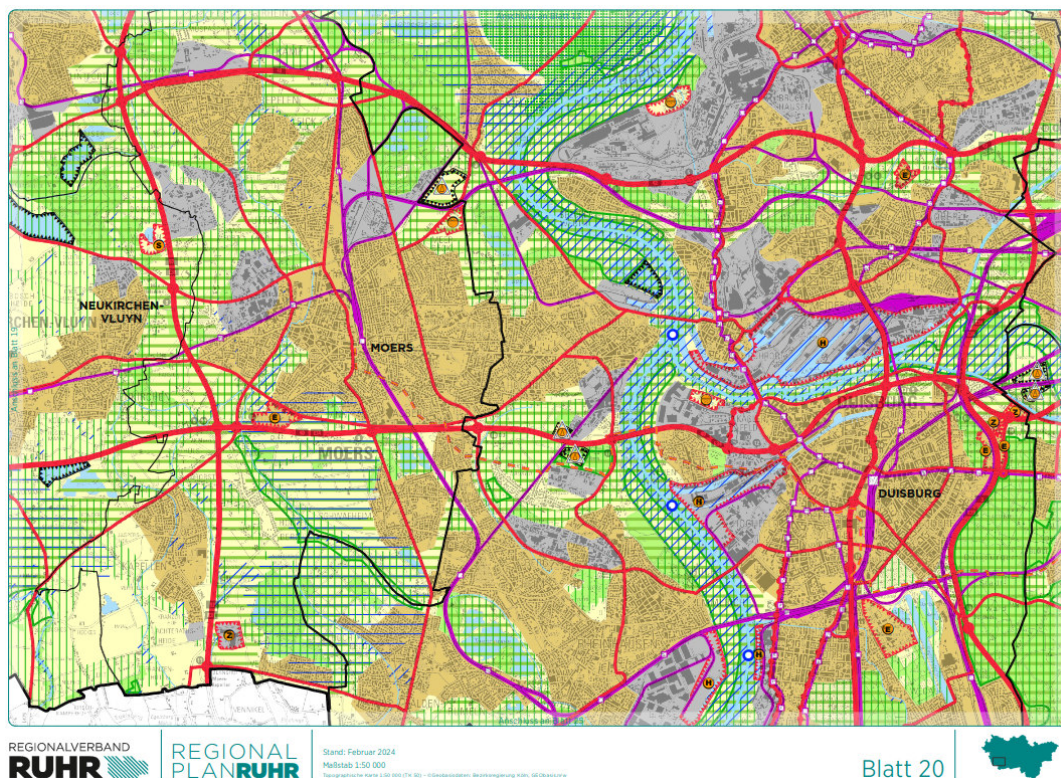


Abbildung 1: Regionalplan Ruhr

Quelle: Regionalverband Ruhr

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich östlich der Neudorfer Straße als Kerngebiet und westlich der Neudorfer Straße als Wohngebiet dargestellt.

Im Entwurf des FNP, welcher am 24.02.2025 vom Rat der Stadt beschlossen werden soll, ist der Bereich des Bebauungsplanes überwiegend als gemischte Baufläche und im süd-westlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

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

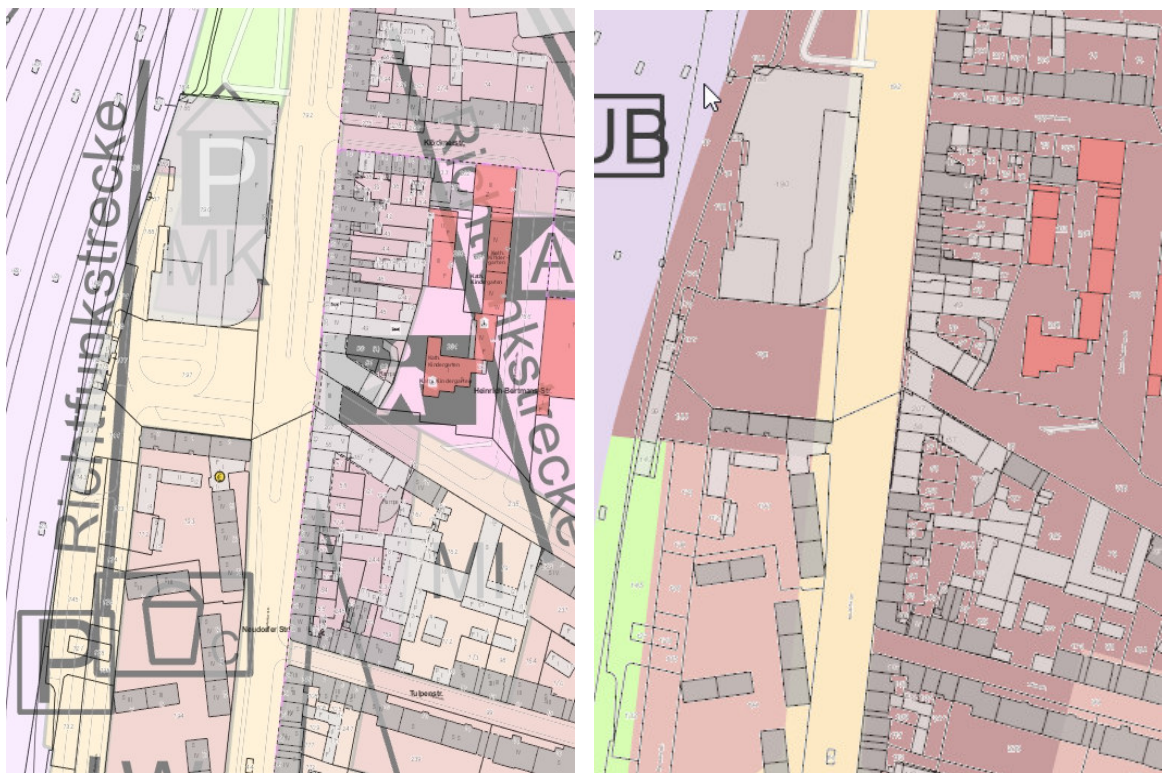


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP und FNP Entwurf

Quelle 2: Stadt Duisburg

3.3 Fachplanungen und Konzepte

3.3.1 Teilräumliche Strategiekonzepte (DU2027)

Für den Planbereich liegt ein Entwicklungskonzept vor, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Es handelt sich um die Teilräumlichen Strategiekonzepte (TSK), die vom Rat der Stadt Duisburg am 21.09.2015 beschlossen wurden (DS 14-0708). Darin ist die Fläche als Siedlungsraum – Wohnen ausgewiesen. Dieser Zielsetzung wird durch den Plan entsprochen.

3.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg ist am 01.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Zusätzlich wurde am 18.09.2023 die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 – Nahversorgungszentrum „Duisburger Dünen“ beschlossen. 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). 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.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte, östlich der Duisburger Innenstadt. Das Hauptzentrum „Innenstadt“ liegt angrenzend an den Planbereich und wird lediglich durch den Duisburger Hauptbahnhof davon getrennt. Erst seit 2019 mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist das Plangebiet nicht mehr Teil des Hauptzentrums „Innenstadt“. Im Plangebiet sind die Erdgeschosse in den überwiegenden Bereichen durch den Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Vergnügungsstätten genutzt. In den Obergeschossen befinden sich hauptsächlich Wohnungen. Die Einzelhandelsbetriebe sind kleinflächig und bestehen vorrangig in Form von Läden und Kiosks.

Gemäß den Ansiedlungsleitsätzen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte eine Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem oder zentrenrelevantem Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und ausnahmsweise zur Gewährleistung der Nahversorgung an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten erfolgen.

Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der Vorgaben des LEP NRW sind die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Dieser Zielsetzung muss vor dem Hintergrund der Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt sowie der Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Neudorf, Duissern und des in Planung befindlichen und im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 – Nahversorgungszentrum „Duisburger Dünen“, DS 23-0728) beschlossenen Nahversorgungszentrums Duisburger Dünen besondere Bedeutung zukommen: Die Zahl der Betriebe ist in den bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereichen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Es sind Trading-Down-Tendenzen eindeutig erkennbar. Umso wichtiger ist es, den Erhalt der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung des geplanten und beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der Duisburger Dünen zu schützen und die Ansiedlung von

Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch weiterhin vorrangig auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Erhalt und Entwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des Hauptzentrums Innenstadt) sollen daher im Plangebiet, entsprechend den Ansiedlungsleitsätzen des EHZK's, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in Form von Läden zulässig sein.

Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen des am 01.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.3.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts eines zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg, der zu verzeichnenden Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen erhielt die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Jahr 2010 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. Am 11.07.2011 wurde dieses Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2) und fließt seitdem hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1183 -Neudorf-Nord- „Neudorfer Str.“ entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Im Stadtbezirk Mitte ist für den Bereich östlich der Neudorfer Straße ein kompletter Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen, für den Bereich westlich der Neudorfer Straße im Bereich des Bahnhofausgangs ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen.

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

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie eine negative Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu befürchten. Zudem stellt der Planbereich durch seine Lage am Ostausgang des Hauptbahnhofes eine bedeutende Städteingangssituationen dar. Vergnügungsstätten können durch ihre häufig negative Gestaltung diesen Stadtraum negativ prägen. Zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist daher vorgesehen in den Bereichen mit einem höheren Wohnanteil östlich der Neudorfer Straße und südlich des Bahnhofsvorplatzes Vergnügungsstätten auszuschließen. Für den Bereich westlich der Neudorfer Straße, entlang des Bahnhofsvorplatzes soll ein Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt werden. Aufgrund der Lage am Hauptbahnhof und durch die vorhandenen Strukturen (Vorprägung durch das Multiplex-Kino) ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit stadtstrukturell vertretbar. Der Osteingang als auch wichtiger Städteingangsbereich wird durch eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit vor einer negativen Prägung geschützt.

3.4 Gebietsbezogene Vorgaben und Bindungen

3.4.1 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1183 -Neudorf-Nord- „Neudorfer Str.“ liegen Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich um durch die Bahnhofnutzung geprägte Bereiche. 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 und eine Sanierung durchzuführen.

Da der Bebauungsplan Nr. 1183 -Neudorf-Nord- „Neudorfer Str.“ 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.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Bodenbelastungskarte für einen großen Bereich des Stadtgebietes siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in den Oberböden festgestellt wurden, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1183 -Neudorf-Nord- „Neudorfer Str.“ liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Unbeschadet dessen besteht bei der Gartennutzung die Möglichkeit, die Aufnahme von Schadstoffen aus Gründen der Vorsorge zu reduzieren. Auf die aktuellen Handlungsempfehlungen wird verwiesen.

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

3.5 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von weiblichen, männlichen und diversen Menschen hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für alle Menschen gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven eröffnet. Chancengleichheit in der Stadtentwicklung- und Städtebaupolitik bedeutet, dass Räume gleichberechtigt durch Menschen jeden Alters und jeglicher geschlechtlichen Orientierung genutzt werden können. Aufgabe der Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Dabei muss nach dem jeweiligen Planungskontext differenziert gehandelt werden.

Eine in diesem Sinne sensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit, Partizipation und Repräsentanz.

Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten: Unter Gender-Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit Quartiere mit einer wohnortnahen Versorgung und Angebot aus kulturellen, sozialen Einrichtungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Chancengleichheit in der Stadtplanung. Der Bebauungsplan wirkt sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche östlich der Neudorfer Straße zwischen Klöcknerstraße und Tulpenstraße sowie dem südlichen Bereich des Bahnhofausganges an der Otto-Keller-Straße und Kammerstraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,7 ha.

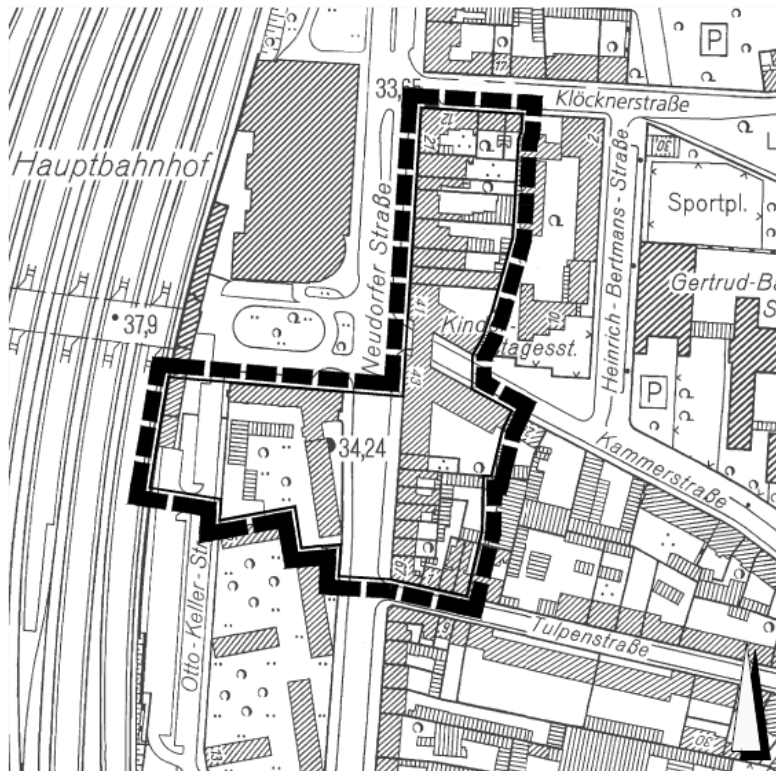


Abbildung 3: Geltungsbereich

Quelle: Stadt Duisburg

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB nicht zulässig.**

Städtebauliches Ziel ist es eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie eine negative Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern. Aufgrund dessen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Teilbereich A ausgeschlossen werden.

Der Teilbereich A ist gekennzeichnet durch seine Nutzungsmischung aus vorwiegend Wohnen in den Obergeschossen, sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen.

Eine Abwärtsspirale bei der Qualität der Wohn- und Gewerbenutzungen, ein sogenannter Trading-Down-Effekt, ist bereits in Gang gesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Erdgeschossnutzungen sind fast ausschließlich Angebote im niedrigen Preissegment. Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft den verbliebenen Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Im Plangebiet ist durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine weitere Verdrängung insbesondere der erdgeschossigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen und weiterer Leerstand zu befürchten.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann die Abwärtsspirale verstärkt und damit die Funktionsfähigkeit des Plangebietes weiter gefährdet werden.

Es besteht zudem die Gefahr, dass die Wohnlage entlang der Neudorfer Straße durch die negativen Auswirkungen geschwächt wird.

Durch ihre langen Öffnungszeiten und eine hohe Kundenfrequenz in den Abend- und Nachtstunden sind Vergnügungsstätten in besonderem Maß geeignet die Wohnnutzung zu stören. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie durch sonstige von den Besuchern verursachten Geräuschen kommt es zu Lärm in den Ruhezeiten der Wohnbevölkerung.

Städtebauliches Ziel ist es eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie eine negative Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern. Aufgrund dessen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Teilbereich A ausgeschlossen werden. Innerhalb des Teilbereichs A ist derzeit eine genehmigte Vergnügungsstätte vorhanden. Für diese gilt der passiver Bestandsschutz. Zur Erreichung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist diese Einschränkung erforderlich. Eine Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist in Teilbereich B dieses Bebauungsplanes sowie in weiteren Bereichen außerhalb dieses Bebauungsplanes möglich.

2. In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB ausnahmsweise zulässig.

Der Teilbereich B stellt den unmittelbaren Bahnhofsvorplatz am Ostausgang des Duisburger Hauptbahnhofes dar. Im Vergleich zum Teilbereich A gibt es im Teilbereich B unabhängig von den Nutzungen durch die unmittelbare Nähe zum HBF eine erhöhte Lärmbelastung auch in den Abend- und Nachtstunden und der Wohnanteil ist deutlich geringer.

Zudem befindet sich unmittelbar angrenzend das Multiplexkino.

Zugleich stellt der Bereich jedoch auch einen wichtigen Stadteingang für Bahnreisende dar. Der Platzbereich und die angrenzende Neudorfer Straße sind 2024 mit Städtebaufördermitteln neu gestaltet und aufgewertet worden.

Durch die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit innerhalb des Plangebietes soll sichergestellt werden, dass negative Beeinträchtigung durch eine hohe Dichte/ Agglomeration von Vergnügungsstätten auf diesen bedeutenden städtischen Raum vermieden werden.

Aufgrund eines geringeren Anteils an Wohnnutzungen im Vergleich zum Teilbereich A und bahnhofsbedingt erhöhten Lärmbelastungen ist in diesem Teilbereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit vertretbar. Jedoch sind Vergnügungsstätten durch die langen Öffnungszeiten und eine hohe Kundenfrequenz in den Abend- und Nachtstunden in besonderem Maß geeignet die Wohnnutzung zu stören. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie durch sonstige von den Besuchern verursachten Geräuschen kommt es zu Lärm in den Ruhezeiten der Wohnbevölkerung. Bei einer hohen Dichte an Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass die Belastungen derart gesteigert werden, dass diese ein vertretbares Maß überschreiten. Daher sollen Vergnügungsstätten im Teilbereich B nur ausnahmsweise zulässig sein, um Agglomerationen auszuschließen.

Darüber hinaus besteht durch eine Häufung von Vergnügungsstätten die Gefahr, dass andere Nutzungen, die zu dem städtebaulich gewünschten vielseitigen, wohnortnahem Angebot führen, durch Vergnügungsstätten verdrängt werden. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und die Funktion des Gebietes zu stärken, sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sein.

Innerhalb des Teilbereiches B gibt es bereits eine Vergnügungsstätte, sowie das angrenzend Multiplexkino. Die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Ein Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung ist nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit möglich.

3. Im gesamten Geltungsbereich sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Duisburg am 01.07.2019 beschlossenen Duisburger Sortimentsliste nur in Form von Läden zulässig.

Dieser Bereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen Klöcknerstraße und Tulpenstraße sowie dem südlichen Bereich des Bahnhofausganges an der Otto-Keller-Straße und Kammerstraße. Der Planbereich ist in den Erdgeschossen überwiegend durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel in Form von Läden, Gastronomie, Dienstleistungsnutzungen oder Vergnügungsstätten geprägt. In den Obergeschossen befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen.

Die städtebauliche Struktur ist überwiegend geprägt von einer zwei- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung. Die Bebauung des Plangebietes ist weitgehend abgeschlossen. Die kleinteilige städtebauliche Struktur hat sich hier so weit verfestigt, sodass im Plangebiet nicht davon auszugehen ist, dass sich hier großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können, die sich schädlich auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken könnten.

Das am 01.07.2019 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht vor, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Gemäß den im beschlossenen EHVK enthaltenen Ansiedlungsleitsätzen gilt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als ein sonstiger integrierter Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Demnach sind nach den Ansiedlungsleitsätzen des EHVK's an integrierten Standorten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches Läden mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, sowie nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Innenstadt, des Nebenzentrums Neudorf, des Nebenzentrums Duissern und des Nahversorgungszentrums Duisburger Dünen soll daher festgesetzt werden, dass in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in Form von Läden zulässig sind. Läden bilden eine kleinteiligere Unterart des Einzelhandels und sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, da diese aufgrund ihrer Größe der Versorgung des unmittelbaren Wohnumfeldes dienen werden und/oder aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche entfalten können.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in Form von Läden entspricht damit einerseits der vorgefundenen städtebaulichen Struktur und ist andererseits geeignet, den Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des Nebenzentrums Neudorf, des Nahversorgungszentrums Duissern, des Nahversorgungszentrums Duisburger Dünen und des Hauptzentrums Innenstadt gemäß § 9 (2a) BauGB sicherzustellen. Die hier nur zulässigen kleinteiligen Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden über ihr unmittelbares Umfeld hinaus keine Wirkung entfalten, die die genannten umliegenden zentralen Versorgungsbereichen in ihrem Bestand oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigen könnten.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Läden sind mit diesen Festsetzungen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert.

Die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel sind im Bebauungsplanbereich entsprechend den Ansiedlungsleitsätzen des beschlossenen EHVK getroffen worden. Damit wird mit diesen Festsetzungen das Ziel des Bebauungsplanes, den Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten, gesichert.

Festsetzungen zur Steuerung von Annexhandel sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine Bestandsbetriebe im Planbereich vorhanden sind, die bereits Annexhandel ausüben. Annexhandel ist im Rahmen der getroffenen Festsetzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Laden bzw. mit nicht zentrenrelevantem Sortiment auch darüber hinaus zukünftig möglich.

Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten sind zur Sicherung und Umsetzung der Ziele des beschlossenen EHZZ 2019 und des Vergnügungsstättenkonzeptes geeignet, erforderlich und angemessen.

Der Ausschluss bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit der o.g. Nutzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer*innen dar, da über die Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen verbleibt. Zudem ist dem Schutz und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sowie dem Schutz der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes sowie dem Schutz der Wohnnutzung ein höheres Gewicht gegenüber den getroffenen Einschränkungen einzuräumen. Zudem wird das verbleibende Nutzungsspektrum durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten langfristig gesichert und gestärkt.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten gem. der §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB sowie die darüberhinausgehende 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.

Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die städtebauliche Entwicklung des Gebietes weitestgehend abgeschlossen ist.

Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB können Eigentümer*innen eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine Wertminderung eintritt. Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, sind wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, durch die Planung nicht zu erwarten. Gleichwohl wird auf das Risiko von Planungsschäden hingewiesen.

4.3 Hinweise

Hinweise zum Verfahren

Dieser Bebauungsplan mit Festsetzungen nach den §§ 9 Abs. 2a und 2b 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.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische und außerstaatliche Regelwerke -DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art können diese beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5 Umweltbelange

5.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

5.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen erkennbar, da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten und den Einzelhandel steuert. Darüber hinaus wird der Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert.

5.1.2 Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten und den Einzelhandel steuert und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere ableitbar.

5.1.3 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten und den Einzelhandel steuert und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen ableitbar.

Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.1.4 Schutzgut Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen sind daher nicht erkennbar.

5.1.5 Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten und den Einzelhandel steuert und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

5.1.6 Schutzgut Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten und den Einzelhandel steuert und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind somit nicht zu erwarten.

5.1.7 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht abzuleiten.

5.1.8 Schutzgut Boden / Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten und den Einzelhandel steuert und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

5.1.9 Schutzgut Landschaftsschutz / Landschaftspflege

Das Plangebiet ist vollständig baulich entwickelt. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erkennen.

5.1.10 Achtungsabstände zu Störfallbetrieben

Da der Bebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten und den Einzelhandel steuert und darüber hinaus den Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen nicht zu erkennen.

5.1.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen sind nicht erkennbar.

5.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Negative Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

5.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

6 Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten. Mit Rückeinnahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

7 Gutachten

Für den Bebauungsplan wurden keine Gutachten erstellt.

8 Darstellung des Bauleitplanverfahrens

8.1 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitraum bzw. Datum	Drucksache
§ 2 Abs. 1 BauGB, Aufstellungsbeschluss	12.12.2011	DS 11-1879
§ 2 Abs. 1 BauGB, Aktualisierung Aufstellungsbeschluss	10.06.2024	DS 24-0244
Beschluss Veränderungssperre	10.06.2024	DS 24-0245
Beschluss zur Veröffentlichung	23.09.2024	DS 24-0756
Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange	04.11.2024-06.12.2024	
Stellungnahmen u.a. zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none"> - Annexhandel - Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen - Vorhandene Fluchtlinienpläne 		
§ 10 Abs. 1 BauGB, Satzungsbeschluss	07.04.2025	DS 25-0262

8.2 Erfolgte Anpassungen aufgrund der Beteiligungen

Die im Rahmen der öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen wurden wie folgt im Bebauungsplan und der Begründung berücksichtigt:

Die Begründung wurde um Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen sowie zu Fluchtlinienplänen ergänzt.

Alle im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen werden ausgewertet und dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt. Eine abschließende Abwägung aller Belange erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt.