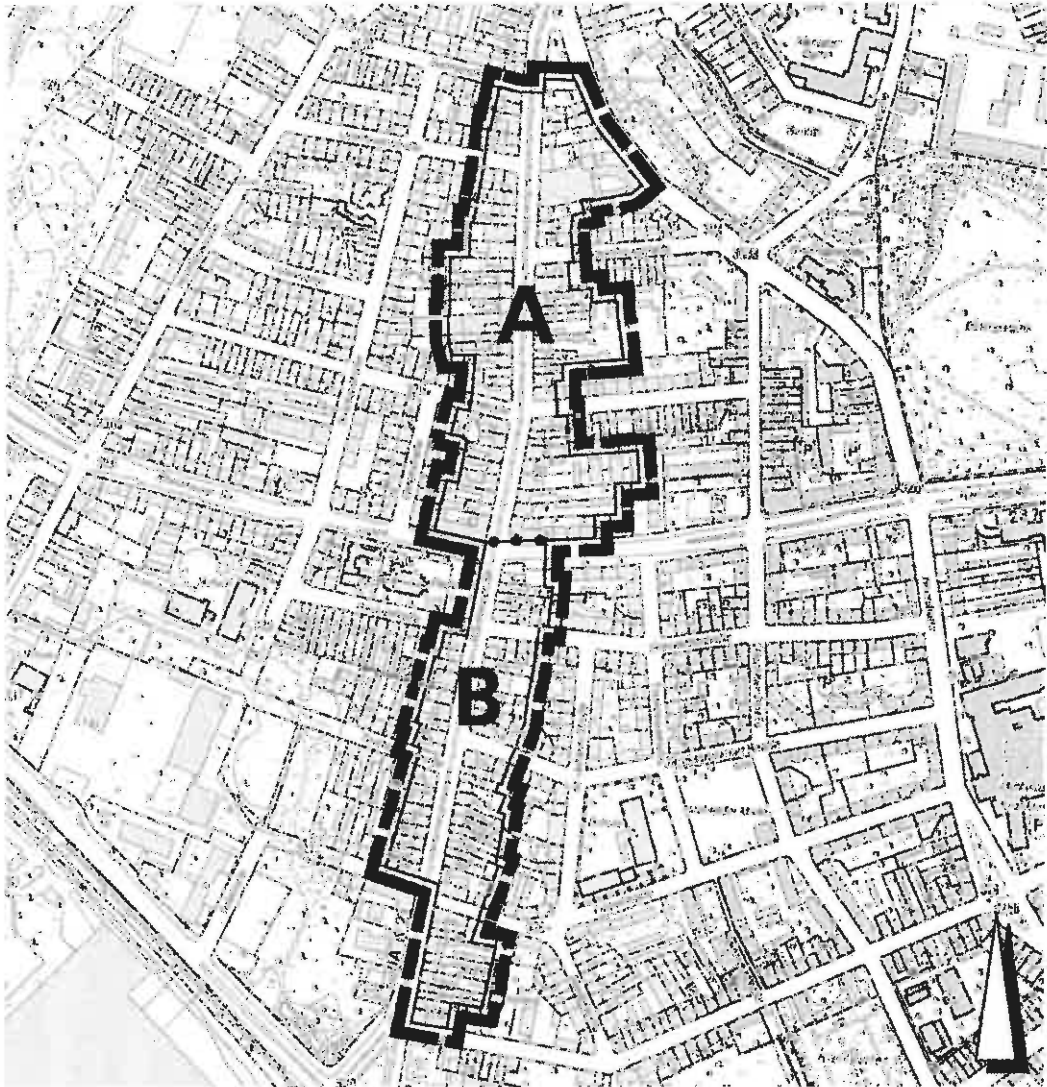


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1178 -Hochfeld- "Wanheimer Straße"

**für einen Bereich zwischen Bachstraße, Heerstraße, Gitschiner Straße, Gravelottestraße,
St.-Johann-Straße, Moritzstraße, Wörthstraße, Teilstraße und Brückenstraße**



Stand: Satzungsbeschluss / September 2014

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand
07.08.2014

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 Plangebietes.....	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	5
3	Vorgaben und Bindungen.....	6
3.1	Gebietsentwicklungsplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Fachplanungen	6
3.4	Gender Mainstreaming.....	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.3	Hinweise	11
5	Umweltbelange	12
6	Bodenordnende Maßnahmen.....	13
7	Flächenbilanz.....	13
8	Kosten.....	13
9	Gutachten	14
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses	14
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	14
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	14
10.3	Darstellung des Abwägungsprozesses	16
11	Anlagen	17

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ ist entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB der Schutz und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Hochfeld“.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit aktuell 11 Vergnügungsstätten bereits eine Vielzahl an Vergnügungsstätten. Darüber hinaus gibt es mehrere Anträge und weitere Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten auf der Wanheimer Straße.

Eine unkontrollierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten, aber auch Bordellen, bordellartigen Betrieben, einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften, würde negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Hochfeld“ haben. Es besteht die Gefahr, dass durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung von im Plangebiet gewünschten Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels erfolgt. 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. Insgesamt kann somit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches gefährdet werden und der bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg festgestellte Trading-Down-Effekt verstärkt werden.

Aus den genannten Gründen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gesteuert werden.

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

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB. Auf Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB entspricht das Plangebiet derzeit in Teilbereichen einem Mischgebiet (MI) bzw. Kerngebiet (MK) und in anderen Teilbereichen keinem Gebiet der BauNVO (§ 34 Abs. 1 BauGB). Aufgrund der Beurteilung nach § 34 BauGB sind in diesem Bereich Vergnügungsstätten zulässig.

Zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hochfeld als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ erforderlich.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 9 Abs. 2a und 13 BauGB durchgeführt.

Auf Basis des § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im

Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Erotikfachgeschäften im zentralen Versorgungsbereich Hochfeld. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.

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

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

Das bedeutet unter anderem, dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) und
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 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 werden kann und in diesem Verfahren auch abgesehen wird.

Bei der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

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.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1187 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Duisburger Innenstadt im Stadtbezirk Mitte und stellt das Zentrum des Ortsteils Hochfeld dar.

Das Plangebiet liegt beidseits der Wanheimer Straße und umfasst große Teile des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Hochfeld“.

Der Geltungsbereich reicht von der Bachstraße/ Heerstraße im Norden bis an die Wörthstraße im Süden. In seiner Ost- West Ausdehnung ist das Plangebiet an den zentralen Versorgungsbereich angelehnt und reicht ungefähr eine Bebauungstiefe von der Wanheimer Straße Richtung Ost und West.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Die Bebauung des Plangebietes ist abgeschlossen. Das Gebiet ist geprägt durch eine dichte, geschlossene, überwiegend vier- bis fünfgeschossige Bebauung. Die Erdgeschosse sind in den überwiegenden Bereichen durch den Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und Vergnügungsstätten genutzt. In den Obergeschossen befinden sich hauptsächlich Wohnungen.

Die Hauptlage des Nahversorgungszentrums Hochfeld befindet sich zwischen der Bachstraße und der Kreuzung Rheinhauser Straße / Karl-Jarres-Straße. Eine besondere Funktion haben dabei die Hochfeld Arkaden, in denen überwiegend nicht großflächiger Einzelhandel untergebracht ist.

Der südlich der Kreuzung Rheinhauser Straße / Karl-Jarres-Straße anschließende Bereich ist in den Erdgeschossen ebenfalls von Ladenlokalen geprägt, ist jedoch weniger mit Einzelhandelsnutzungen besetzt, sondern vermehrt mit Dienstleistungen, Gastronomie und Vergnügungsstätten.

2.2.2 Verkehr

Die Erschließung im motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Wanheimer Straße, die Rheinhauser Straße, die Karl-Jarres-Straße, die Wörthstraße und die Heerstraße.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die innerhalb des Plangebietes liegenden Haltestellen Siechenhausstraße und Pauluskirche der Straßebahnlinie 903. An der Haltestelle Pauluskirche halten zudem vier Buslinien. Durch dieses Angebot ist eine gute stadtweite Verbindung sichergestellt.

2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Aufgrund der hohen baulichen Dichte sind keine nennenswerten Grün- und Freiraumbereiche innerhalb des Plangebietes vorhanden.

2.2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegt kein eingetragenes Baudenkmal. Allerdings liegen innerhalb des Plangebietes mehrere denkmalwerte Gebäude (Wanheimer Straße 26; Eigenstraße 43, 45 und 47; Paulusstraße 1, 5; Gravelottestraße 2, 4 und 6).

Zudem liegt unmittelbar anschließend, aber außerhalb des Bebauungsplangebietes an der Rheinhauser Straße/ Wanheimer Straße, Paulusstraße das Baudenkmal Lfd Nr. 330, die Ev. Pauluskirche Wanheimer Straße 80 sowie das Baudenkmal Lfd. Nr. 142 Paulusstraße 13. Im Zuge des Umgebungsschutzes zu den Denkmälern sollte bei Veränderungen oder Baumaßnahmen im südlichen Bebauungsplangebiet neben einer evt. Baugenehmigung auch eine Denkmalrechtliche Genehmigung eingeholt werden,

wenn diese Änderungen das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen (DSchG NRW § 9 Abs. 1.b).

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP'99) stellt den genannten Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Diese Darstellung beinhaltet Flächen für Wohnen, zentralörtliche Einrichtungen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen. Darüber hinaus stellt der Gebietsentwicklungsplan eine Stadtbahnlinie dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich überwiegend als Kerngebiet (MK) dargestellt, lediglich ein Bereich südlich der Paulusstraße ist als Mischgebiet (MI) dargestellt.

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

3.3 Fachplanungen

3.3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist am 06.12.2010 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es eine stadtentwicklungsplanerische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

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

Das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept besteht wiederum aus dem Zentrenkonzept, einem Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept sowie den Ansiedlungsleitsätzen und der „Duisburger Sortimentsliste“.

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

Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Hochfeld entspricht den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Aspekte zur Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche sind Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur.

Weitere Kriterien sind die Lage im Siedlungsgebiet und verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Dichte, Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Ebenfalls sind Leerstände erfasst, die als städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage einbezogen wurden.

Das Zentrum Hochfelds ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum Hochfeld festgelegt. In dieser Funktion soll es dem Ortsteil Hochfeld als Versorgungsstandort dienen. Als Stärke dieses Bereiches wird neben der guten Anbindung an den ÖPNV der Wochenmarkt genannt. Als Schwächen hingegen die sehr große räumliche Ausdehnung des Bereiches und die Trading-Down-Effekte am nördlichen und südlichen Ende der Wanheimer Straße sowie im Bereich der Arkaden.

Als Ziel nennt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Sicherung und den Ausbau des Angebotes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere auch in dem Nahversorgungszentrum Hochfeld. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.3.2 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg erhält die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren. Der Rat der Stadt hatte daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen. Das Konzept wurde am 11.07.2011 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2). Es fließt nun hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Innerhalb dieses Konzeptes wurden gesamtstädtisch einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erarbeitet. Diese Kriterien wurden auf die verschiedenen Gebietstypen in den Bezirken angewendet und Bereiche aufgezeigt in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Für das Nahversorgungszentrum Hochfeld sieht das Konzept einen Ausschluss in den bestehenden Hauptauflagen des Einzelhandels entlang der Wanheimer Straße nördlich des Kreuzungsbereiches Rheinhauser Straße/ Karl-Jarres-Straße vor. Südlich dieses Kreuzungsbereiches sollen Vergnügungsstätten entlang der Wanheimer Straße ausnahmsweise zulässig sein.

Die für diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften sind aus dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten abgeleitet

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. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von Männern und Frauen hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklungs- und

Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an den Räumen besteht. Ziel für die Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Gender muss im jeweiligen Planungskontext betrachtet werden.

Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Aspekte Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit (Siedlungsstruktur), Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses.

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

Unter Gender-Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit der Zentren ein bedeutendes Ziel. Die räumlichen Bedürfnisse von Frauen sind u.a. aufgrund der Koordinierung von Erwerbs- und Versorgungsarbeit z.B. hinsichtlich Wegekettens und ÖPNV-Nutzung distanzempfindlicher. Gleiches gilt für Männer, wenn sie diese „Rolle“ erfüllen. Daher ist eine wohnortnahe Versorgung und ein vielfältiges Angebot aus kulturellen, sozialen und öffentlichen Einrichtungen in den Zentren, im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, 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 Bereiche beidseits der Wanheimer Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Hochfeld.

Die im Geltungsbereich umfassten Bereiche sind zur Zeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,6 ha.

Städtebauliche Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist die Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hochfeld.

Steuerungsbedarf ergibt sich aus den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ wird in die Teilbereiche A und B gegliedert. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen.

Bereich A

Der Bereich A bildet den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, nördlich der Kreuzung der Wanheimer Straße mit der Rheinhauser Straße/ Karl-Jarres-Straße. Dieser Abschnitt stellt die Hauptlaufwege des Einzelhandels dar.

1. In dem mit Buchstaben A bezeichnetem Teil des Geltungsbereiches werden die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen

Der Abschnitt der Wanheimer Straße zwischen der Kreuzung Rheinhauser Straße/ Karl-Jarres-Straße und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches stellt mit den Hochfelder Arkaden und einem durchgehenden Einzelhandelsbesatz die Hauptlaufwege des Einzelhandels dar. In diesem Abschnitt kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten dazu führen, dass der vorhandene und gewünschte Einzelhandel unter Druck gerät. Durch ihre erhöhte Mietzahlungsbereitschaft können Vergnügungsstätten die gewünschten Nutzungen verdrängen und den Trading-Down-Prozess entlang der Wanheimer Straße verstärken. Es ist das Ziel den zentralen Versorgungsbereich Hochfeld zu sichern und zu stärken und dem Trading-Down-Prozess entgegen zu wirken.

Die innerhalb des Gebietes vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Ein erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, um mittel- bis langfristig die Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten umzusetzen und den zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

2. In dem mit dem Buchstaben A bezeichnetem Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig

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

3. In dem mit dem Buchstaben A bezeichnetem Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart der Gewerbebetriebe nicht zulässig.

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

Diese oberhalb beschriebenen negativen Auswirkungen der Nutzungsarten stehen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches entgegen, zumal im Bereich, wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgestellt,

bereits Trading-Down-Tendenzen erkennbar sind. Daher sollen diese kernschädigenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Bereich B

Der Bereich südlich der Kreuzung Rheinhauser Straße/ Karl-Jarres-Straße stellt die Nebenlage des Nahversorgungszentrums Hochfeld dar. In diesem Bereich sind die Auflagen des Einzelhandels im Vergleich zum nördlichen Bereich A bereits vermehrt durch Dienstleistungen, Leerstände und Vergnügungsstätten unterbrochen. Erste Trading-Down-Tendenzen wurden ebenfalls im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgestellt.

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

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll sicherstellen, dass die oben beschriebenen Tendenzen nicht verstärkt werden. Vergnügungsstätten sollen in Anzahl und Ausprägung eine untergeordnete Rolle einnehmen, um die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches zu sichern und einer Verstärkung der Trading-Down-Tendenzen entgegen zu wirken.

Der Bereich B stellt aus funktionaler Sicht einen ergänzenden Bereich zur Hauptauflage im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes dar. Die Gefahr besteht, dass durch eine Agglomeration unmittelbar aufeinanderfolgenden Vergnügungsstätten, die Auflage derart unterbrochen wird, dass Passanten die dahinterliegenden Bereiche nicht aufsuchen. Eine solche Abhängung der Auflage schädigt die Funktionsfähigkeit dieser Nebenlage und soll daher vermieden werden.

Es ist Ziel den Teilbereich B in seiner Funktion als Nebenlage zu sichern und zu stärken und so negative Auswirkungen auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden. Eine hohe Anzahl und Dichte an Vergnügungsstätten verstärkt die Beeinträchtigung des Bodenpreisgefüges, die zu einer Zurückhaltung von Immobilien und Investitionen führen. Folge ist der Rückgang des Angebotes an Einzelhandel und Dienstleistung und eine Schwächung der Funktion. Daher sollen Vergnügungsstätten nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass sie in Anzahl, Ausprägung und Dichte (Agglomeration) die Funktionsfähigkeit des Teilbereiches B nicht gefährden, um einer Verstärkung des Trading-Down-Effektes entgegen zu wirken.

Die innerhalb des Gebietes vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Ein erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, um mittel- bis langfristig die Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten umzusetzen und den zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

2. In dem mit dem Buchstaben B bezeichnetem Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

Erotikfachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnliche negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes wie Vergnügungsstätten. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten können sie den Trading-Down-Prozess weiter verstärken und die Funktionsfähigkeit des Gebietes schwächen. In der Nebenlage des Nahversorgungszentrums Hochfeld (Teilbereich B) können Erotikfachgeschäfte ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht durch ihre

Anzahl und Dichte auch in Verbindung mit Vergnügungsstätten, die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches beeinträchtigen.

3. In dem mit dem Buchstaben B bezeichnetem Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle, bordellartigen Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution nicht zulässig.

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

4.3 Hinweise

Hinweise zum Verfahren

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 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.

Artenschutzrechtliche Prüfung

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 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

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

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27.11.1987 in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweis zu Plänen

Die folgenden teilweise oder vollständig im Geltungsbereich befindlichen Fluchtlinienpläne bleiben erhalten:

F 121, förmlich festgestellt am 29.05.1900 (teilweise)

F 128, förmlich festgestellt am 23.09.1952 (teilweise)

F 129, förmlich festgestellt am 23.09.1952 (teilweise)
F 131, förmlich festgestellt am 28.02.1923 (teilweise)
K 142, förmlich festgestellt am 18.06.1879 (teilweise)
K 142 Fluchtlinie Karl-Jarres-Straße Nr. 5-11 (St. A 606.1062) gänzlich, förmlich
festgestellt am 02.04.1908
K 143, förmlich festgestellt am 18.06.1879 (teilweise)
K 147, förmlich festgestellt am 18.06.1879 (teilweise)
K 148, förmlich festgestellt am 18.06.1879 (teilweise)

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften. Ansonsten wird die zur Zeit bestehende planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Hiermit liegen die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens vor.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden),
 - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
 - von der 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.

Lärmimmissionen

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

Boden/ Altablagerungen/ Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Altlastenverdachtsflächen.

Zudem wurden in Duisburg stadtweite Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Auf der Grundlage der Untersuchungen muss in weiten Teilen des Stadtgebietes damit gerechnet werden, dass Schadstoffgehalte vorhanden sind, welche die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die Nutzungsformen Kinderspielflächen, Wohngebiete und Hausgärten/ Kleingärten überschreiten. Wegen der flächenhaften Überschreitung von Prüfwerten wurden seitens der Stadt Duisburg weitere gebietsbezogene Untersuchungen durchgeführt und ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept entwickelt. Die Bereiche, in denen wegen der Höhe der Bodenbelastungen Handlungsbedarf besteht, wurden eingegrenzt. Der Bebauungsplan 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ liegt in einem Bereich mit Bodenbelastungen, in dem Handlungsbedarf besteht. Seitens der Stadt Duisburg wird die Festlegung eines Bodenschutzgebietes vorbereitet, in dem der Umgang mit den flächendeckenden Bodenbelastungen und die Durchführung entsprechender Maßnahmen verbindlich geregelt werden sollen. Welche Regelungen für den betroffenen Bereich im einzelnen festgelegt werden, steht zur Zeit noch nicht fest. Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastungen auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht 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 oder bei sonstigen Maßnahmen 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.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften trifft und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BnatSchG abgesehen werden.

Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 7,6 ha.

8 Kosten

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

9 Gutachten

Gutachten wurden nicht in Auftrag gegeben.

10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Rat der Stadt hat mit der DS 11-1707 am 12.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ beschlossen.

Am 31.12.2011 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1178 -Hochfeld- "Wanheimer Straße" bekannt gemacht.

Mit der gleichen Vorlage hat der Rat der Stadt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 sowie der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) abzusehen.

Der Rat der Stadt hat mit der DS 13-1629 am 17.02.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.2014 bekannt gemacht und in der Zeit vom 10.03.2014 bis 09.04.2014 einschließlich durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht und wie folgt bearbeitet:

a) Das Amt für Umwelt und Grün/ Untere Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 17.03.2014 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält, keine Nutzungen festgeschrieben werden und der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, ergibt sich kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf. Folgender Hinweis auf den Sachverhalt aus bodenschutzrechtlicher Sicht sollte jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Altlastenverdachtsflächen. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d.h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist, je nach Ergebnis dieser Prüfung und der

geplanten Nutzung, ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden (Durchführung weiterer Untersuchungen), um, falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen.

Zudem liegt der Bebauungsplan in einem Bereich, in dem die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten werden. Aufgrund der flächenhaften Überschreitung von Prüfwerten wurde seitens der Stadt Duisburg ein Maßnahmen- und Bewertungskonzept entwickelt. Die Bereiche, in denen wegen der Höhe der Bodenbelastungen Handlungsbedarf besteht, wurden eingegrenzt. Der Bebauungsplan 1178 –Hochfeld- „Wanheimer Straße“ liegt demnach in einem Bereich mit Bodenbelastungen, für den Handlungsbedarf besteht. Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Informationen wurden in dieser Begründung unter Punkt 5 hinzugefügt und ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Das vom Amt für Baurecht und Bauberatung/ Untere Bauaufsicht hat mit Schreiben vom 19.03.2014 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Zu dem Bauleitplanverfahren werden keine Anmerkungen aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant.

c) Das Amt für Baurecht und Bauberatung/ Untere Denkmalbehörde hat mit Schreiben vom 19.03.2014 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die Bauleitplanung berührt baudenkmalrechtliche Belange, in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“ Stand: Öffentliche Auslegung / Frühjahr 2014, Bearbeitungsstand 11.12.2013, werden auf Seite 6 unter Punkt 2.2.5 Denkmal, die baudenkmalrechtlichen Belange sowie die ergänzenden baudenkmalrechtlichen Anmerkungen genannt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant, da die Belange in der vorliegenden Begründung unter Punkt 2.2.4 Denkmal genannt werden.

d) Die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH hat mit dem Schreiben vom 14.04.2014 mitgeteilt:

Seitens der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant.

e) Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg, Kleve, Wesel zu Duisburg hat mit dem Schreiben vom 01.04.2014 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Seitens der Niederrheinische Industrie- und Handelskammer bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant.

10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Städtebauliches Ziel ist der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und dessen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Es besteht die Gefahr, dass durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung von gewünschten Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels erfolgt.

Städtebauliche Gründe sprechen daher dagegen, dass Vergnügungsstätten im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Daher sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes A ausgeschlossen und innerhalb des Plangebietes B nur ausnahmsweise zulässig sein.

Die Unzulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten stellt keine unzumutbare Einschränkung für Eigentümer dar, da über diese Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 34 BauGB in diesem Bereich zulässigen Nutzungen verbleibt. Zudem soll durch die Steuerung von Vergnügungsstätten eine langfristige Stärkung der gewünschten Nutzungen erfolgen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Ein Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung ist nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit im Bereich B möglich.

Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche straßenbegleitend zur Wanheimer Straße in Hochfeld innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, in denen gem. § 34 BauGB Vergnügungsstätten derzeit zulässig sind.

Im Plangebiet liegen Altlastenverdachtsflächen und der Bebauungsplan liegt in einem Bereich, in dem die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten werden. Im Zuge von Nutzungsänderungen ist von einer, an der künftigen Nutzung orientierten, Sanierung auszugehen. Der Bebauungsplan verändert die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht und enthält lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Ein Gebietstyp der BauNVO wird nicht festgesetzt. 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.

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

11 Anlagen

Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1178 -Hochfeld- „Wanheimer Straße“

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1178 -Hochfeld-

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 29.09.2014 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Gr u p e



