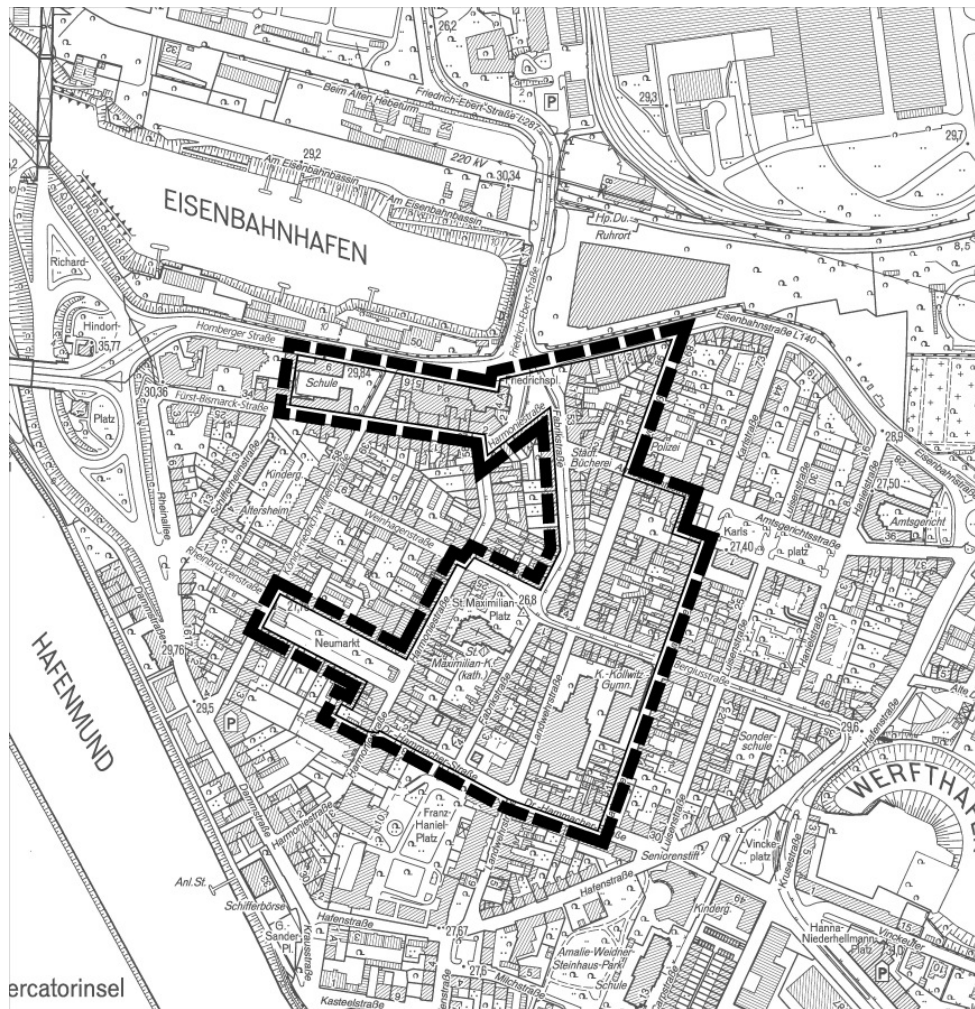


# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 1182 -Ruhort- "Zentrum"**

**für einen Bereich zwischen Homberger Straße, Friedrichsplatz, Eisenbahnstraße, Landwehrstraße, Amtsgerichtsstraße, Karlstraße, Dr.-Hammacher-Straße, Harmoniestraße, Neumarkt, Weinhagenstraße, Fabrikstraße und Fürst-Bismarck-Straße**



**Stand: Satzungsbeschluss**

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand  
25.09.2014

## 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.....	5
2.1	Lage des Plangebietes .....	5
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	5
3	Vorgaben und Bindungen .....	6
3.1	Gebietsentwicklungsplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Denkmalschutz .....	6
3.4	Gender Mainstreaming .....	6
3.5	Masterplan Ruhort .....	7
3.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	8
3.7	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten .....	9
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	10
4.1	Geltungsbereich .....	10
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
4.3	Hinweise .....	13
5	Umweltbelange .....	13
5.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	14
5.2	Artenschutz.....	14
6	Bodenordnende Maßnahmen .....	14
7	Flächenbilanz .....	15
8	Kosten .....	15
9	Gutachten .....	15
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses.....	15
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes .....	15
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen .....	16
10.3	Darstellung des Abwägungsprozesses .....	16
11.	Anlagen .....	17

## **1 Anlass der Planung**

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

Die Bereiche östlich und westlich der Fabrikstraße, im Süden einschließlich des Neumarktes und im Norden einschließlich des Kaufland-Verbrauchermarktes bilden den Versorgungsschwerpunkt des Ortsteils Ruhort. Dieses Gebiet ist als zentraler Versorgungsbe- reich im Einzelhandelskonzept der Stadt Duisburg beschlossen. Die Struktur des Einzel- handels in Ruhort hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Die Vielfalt des Angebotes, die ein städtisches, lebendiges Ambiente ausmacht, ist zurückgegangen. Fachhändler und gastronomische Einrichtungen wurden vielfach durch Vergnügungsstät- ten ersetzt. Derzeit befinden sich mehrere Vergnügungsstätten und mehrere leerstehende Ladenlokale im Plangebiet. Anträge für ebendiese Nutzungen liegen vor.

Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten im gesamten be- trachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Für einen Bereich an der Fabrikstraße zwischen Friedrichsplatz und St.- Maximilian-Platz ist nach dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 11.07.2011 beschlossen wurde, ein Be- reich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen. Darüber hinaus sollen Vergnügungsstätten im Planbereich ausgeschlossen werden. Dieses Ziel soll bauleitplanerisch gesichert werden.

Es besteht die Gefahr, dass der verbliebene Fachhandel weiter unter Druck gerät und die Funktionsfähigkeit des Zentrums Ruhort gefährdet wird, da vielfältiger Einzelhandel sowie Treff- und Anlaufpunkte verloren gehen. Eine Abwärtsspirale, der sogenannte Trading- Down-Effekt, ist in Gang gesetzt. Diese Abwärtsspirale soll aufgehalten und eine Verstär- kung dieser verhindert werden. Um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbe- reiches Ruhort zu sichern, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachge- schäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution im Plangebiet gesteuert werden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1182 -Ruhort- „Zentrum“ ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ruhort mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstlei- stungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Kultur.

Der Rat der Stadt hat am 12.12.2011 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- plans Nr. 1182 - Ruhort - „Zentrum“ beschlossen. Ein Antrag auf Nutzungsänderung (Vergnügungsstätte) von Laden in Cafe/Bistro mit Wettmöglichkeit liegt vor und wurde gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Der Rat der Stadt hat am 10.12.2012 die Ver- änderungssperre Nr. 101 -Ruhort- beschlossen. Dieser Beschluss ist am 15.02.2013 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Antrag auf Nutzungsänderung (Vergnügungsstät- te) von Laden in Cafe/ Bistro mit Wettmöglichkeit wurde aufgrund der Veränderungssperre Nr. 101 -Ruhort- gemäß § 14 Abs. 1 BauGB am 25.06.2013 für die Dauer der Verände- rungssperre abgelehnt.

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

#### **Derzeitiges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, es handelt sich pla- nungsrechtlich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Das Gebiet ist weitestgehend gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie als sogenannte Gemengelage gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Beurteilung nach § 34 BauGB sind in diesem Bereich Vergnügungsstätten zulässig.

Zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ruhort als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1182 -Ruhort- „Zentrum“ erforderlich.

### **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 1182 -Ruhort- „Zentrum“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 9 Abs. 2a und 13 Baugesetzbuch aufgestellt.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB ermöglichen es, für den unbeplanten Innenbereich mit dem Ziel der Entwicklung oder Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen als „zulässig“ oder „nicht zulässig“ oder nur „ausnahmsweise zulässig“ festzusetzen. Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeiten eignen sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution im zentralen Versorgungsbereich Ruhort.

Gem. § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1182 - Ruhort - „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 unter anderem, dass gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

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

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

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

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach den §§ 9 Abs. 2a und 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution im Plangebiet enthält. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Darüber hinaus bleibt die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB unverändert.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl. Es liegt im Zentrum des Ortsteils Ruhrort und umfasst einen Bereich zwischen dem Kaufland-Verbrauchermarkt im Norden, die Bereiche östlich und westlich der Fabrikstraße, den Neumarkt im Südwesten und der König-Friedrich-Wilhelm-Straße im Westen. Es liegt im unbeplanten Innenbereich des zentralen Versorgungsbereiches Ruhrort. Der Geltungsbereich ist begrenzt durch die Homberger Straße, Friedrichsplatz, Eisenbahnstraße, Landwehrstraße, Amtsgerichtsstraße, Karlstraße, Dr.-Hammacher-Straße, Harmoniestraße, Neumarkt, Weinhagenstraße, Fabrikstraße und Fürst-Bismarck-Straße.

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

#### **Stadträumliche Einbindung**

Ruhrort befindet sich rund zwei Kilometer nordwestlich der Innenstadt Duisburgs an der Ruhrmündung in den Rhein. In der direkten Umgebung, aber außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich hauptsächlich Wohn- und Verwaltungseinrichtungen. Der gesamte Stadtteil ist durch Industrie- und Verkehrsanlagen in allen Richtungen von den umliegenden Stadtteilen getrennt. Im Norden befindet sich der Eisenbahnhof und Industrieanlagen, in allen anderen Himmelsrichtungen befinden sich Hafenbecken und –anlagen.

#### **Städtebauliche Struktur**

Städtebaulich ist der Planbereich durch eine geschlossene, überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit vielen historischen Gebäuden geprägt (siehe Punkt 3.2). Der Ortsteil Ruhrort verfügt über mehrere markante Plätze. Der nördlich gelegene Friedrichsplatz mit Haltepunkten des Öffentlichen Personennahverkehrs funktioniert als Ortseingang. Nördlich ist der Kaufland-Verbrauchermarkt angebunden. Der St.-Maximilian-Platz ist geprägt durch den Kirchenbau und bildet mit der Platzaufweitung eine Verbindung zwischen Bergiusstraße und Weinhagenstraße. Der südlich im Plan gelegene Neumarkt prägend durch seine längliche Form dient auch als Marktplatz.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz gliedert sich in mehrere Teilbereiche. Der dichteste Besatz findet sich in der Hauptlage, welche die Fabrikstraße zwischen St. Maximilian-Platz und Friedrichsplatz sowie den neu errichteten Kaufland-Verbrauchermarkt umfasst. Vom St. Maximilian-Platz ausgehend befindet sich auch auf der Bergiusstraße ein Besatz an Ladenlokalen. Der Neumarkt stellt mit seiner Marktplatzfunktion und einem Lebensmittelsupermarkt einen weiteren Pol dar. Die verbindende Harmoniestraße weist allerdings nur einen geringen Besatz an Geschäften auf. In den übrigen Straßen überwiegt die Wohnnutzung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie sozialen Einrichtungen, im Nordwesten und Südosten befinden sich Schulgebäude.

#### **Erschließung**

Das Zentrum Ruhrort wird im Wesentlichen durch die Friedrich-Ebert-Straße, die Homberger Straße, die Hafenstraße und die Eisenbahnstraße erschlossen. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die Haltestelle Friedrichsplatz, welche von zwei Buslinien und einer Straßenbahnlinie angefahren wird sowie die Straßenbahnhaltestelle Karlstraße. Nördlich des Geltungsbereiches liegt der Haltepunkt Ruhrort, welcher den Regionalbahnverkehr in Richtung Oberhausen bedient.

### **3 Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den gesamten Bereich 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 Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI), Wohnen (W) und Flächen für den Gemeinbedarf für den Planbereich dar. Der Bebauungsplan Nr. 1182 -Ruhort- „Zentrum“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

#### **3.3 Denkmalschutz**

##### **Eingetragene Baudenkmäler**

Innerhalb des Plangebietes liegen die eingetragenen Baudenkmäler an der Dr.-Hammacher-Straße Nr. 2, Harmoniestraße 11 (ZA 24) sowie das Evangelische Gemeindehaus an der Dr. Hammacher-Straße Nr. 4/ 6 (ZA 23). Entlang der Fabrikstraße sind 14 Baudenkmäler vorhanden. Diese beinhalten den Kirchturm der ehemaligen evangelischen Jakobuskirche mit der Hausnummer 1 und der laufenden Nummer ZA 42. Daneben sind es die Hausnummern 3 (ZA 118), 4 (ZA 119), 5 (ZA 120), 6 (ZA 121), 8 (ZA 122), 10 (ZA 124), 11 (ZA 123), 12 (ZA 125), 14 (ZA 126), 16 (ZA 127), 18 (ZA 128), 19 (ZA 129) und die St. Maximilianskirche mit der Hausnummer 20 (ZA 22). Die Gemeinschaftsgrundschule an der Fürst-Bismarck-Straße Nr. 26 (ZA 375) und die Gebäude an der Harmoniestraße Nr. 17 (ZA 546) und Nr. 22 (ZA 329) sind als eingetragenes Baudenkmal aufgenommen worden sowie die Schule mit der Anschrift Karlstraße Nr. 25 und der laufenden Nummer ZA 377 und das katholische Gemeindehaus St. Maximilian an der Weinhagenstraße Nr. 25.

In der unmittelbaren Umgebung bzw. angrenzend zum B-Plangebiet sind eingetragene Baudenkmäler, die im Zuge des Umgebungsschutzes laut § 9 DSchG NRW zu beachten sind. Das Gebäude an der Dr.-Hammacher-Straße Nr. 3/ 3a (ZA 21) sowie die ehemalige Post am Karlsplatz mit der Hausnummer 1 (ZA 137) werden ebenso zu diesen Baudenkmalern gezählt, wie die Gebäude an der König-Friedrich-Wilhelm-Straße Nr. 18 (ZA 600), 35 (ZA 143), 37 (ZA 144), und 39 (ZA 145), an der Weinhagenstraße Nr. 17 (ZA 607) sowie das Schifferkinderheim-Nikolausburg an der Fürst-Bismarck-Straße 34 (ZA 652).

##### **Denkmalwerte Gebäude**

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1182 -Ruhort- „Zentrum“ sind denkmalwerte Gebäude an der Harmoniestraße Nr. 13 (ZA 1042), 27 (ZA 1025), 29 (ZA 1024) und 39/41 (ZA 1051) sowie an der Karlstraße Nr. 1 (ZA 1029) und am Neumarkt Nr. 23 (ZA 1036). Der Hochbunker am Neumarkt 1a (ZA 20100004) befindet sich zurzeit im Eintragungsverfahren. Außerhalb oder unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich liegen als denkmalwerte Gebäude das Schifferkinderheim – Nikolausburg an der Fürst-Bismarck-Straße Nr. 34 (ZA 20100062) (zurzeit im Eintragungsverfahren) und die Anschriften Neumarkt Nr. 21 (ZA 1035) und Nr. 23 (ZA 1036).

#### **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 Städtebaupoli-

tik 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 und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses. Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

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

### **3.5 Masterplan Ruhrt**

Im Ortsteil Ruhrt wurden in den 1980er Jahren Wohnumfeldverbesserungen vorgenommen. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark (IBA) in den 1990er Jahren wurden Verkehrs- und Sanierungsprojekte in Ruhrt durchgeführt. Die grundlegenden Planungskonzepte zur Aufwertung Ruhrts waren hierbei Wohnumfeldverbesserung, Gewerbeumfeldverbesserung, Denkmalschutz und die Entwicklung neuer Standorte für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen unter Beachtung vorhandener Strukturen und Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils. Diese Ziele sind im Masterplan Ruhrt (2009) aufgenommen worden. Dieser befasst sich mit der strategischen Entwicklung Ruhrts. Ein wichtiges Handlungsfeld bezieht sich auf die Neugestaltung der Plätze im Stadtteil.

Die Fabrikstraße zwischen Friedrichsplatz und dem St.-Maximilian-Platz soll der Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sein. In den Randbereichen der Plätze selbst hingegen sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein, um die Zielsetzung des Masterplanes zu stützen.

Folgende Aussagen sind dem Masterplan Ruhrt für die Plätze im Plangebiet zu entnehmen:

Der St.-Maximilian-Platz als Gelenk zwischen den das bisherige Zentrum bildenden Straßenzügen Bergius-, Fabrik- und Harmoniestraße mit seiner kleinteiligen Gliederung bietet weder ein auffindbares Entrée für die Kirche, noch schafft er Angebote für ein Verweilen unter den vorhandenen Platanen. Die aktuelle Gestaltung ist der besonderen Lage und Funktion des Platzes im Stadtgefüge nicht angemessen. Künftig soll sich hier quartiersinterner Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote konzentrieren.

Der Friedrichsplatz markiert den nördlichen Eingang in den Ruhrt Ortskern. Dieser zum Eisenbahnhafen geöffnete Platz ist aktuell die Schnittstelle zum Kaufland-SB-Warenhaus nördlich der Eisenbahnstraße. Entsprechend ist an der östlichen Platzkante in Verlängerung der Fabrikstraße partiell noch Einzelhandel vorhanden, an den übrigen Rändern kaum. Die Platzfläche ist durch zahlreiche funktionale Belegungen zerschnitten und bietet keine Aufenthaltsqualitäten. Die Rolle des Friedrichsplatzes als markanter, städtischer Eingangsplatz in den Kern von Ruhrt soll durch eine Umgestaltung wieder herausgearbeitet werden. Er soll „Relaisfunktion“ an der Achse zwischen dem historischen Kern mit Neumarkt, Harmonie- und Fabrikstraße und dem Kaufland-SB-Warenhaus als neuem Nahversorgungsschwerpunkt am Eisenbahnhafen übernehmen. Durch eine Optimierung der Verkehrsorganisation können Freiräume und Aufenthaltsmöglichkeiten auf dem Platz entstehen, die eine Umnutzung und Belegung der Erdgeschosszonen an der südlichen und westlichen Platzkante ermöglichen.

Der Neumarkt ist ein räumlich gefasster Platz gerahmt von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in überwiegend kleinteiliger Bebauung. Der umfangreiche Leerstand in den Wohn- und Geschäftshäusern am Platzrand zeigt auch erheblichen, immobilienwirtschaftlichen Handlungsbedarf an. Der Neumarkt soll die Rolle des zentralen, lebendigen Marktplatzes für Ruhrort übernehmen. Vorhandene Raum- und Baustruktur bieten ein ausgezeichnetes Potenzial für eine atmosphärische Aufwertung und Stärkung der vorhandenen Nutzungen. Durch eine Aufwertung der Rheinbrücken und Harmoniestraße als „Zulaufstrassen“ kann der Neumarkt stärker in die Bewegungslinien der Bewohner und Besucher gerückt werden. Für seine Rolle als in der Stadtteilmitte liegendes Geschäfts- und Gastronomiezentrum - als Pendant zum Kaufland-Nahversorgungszentrum am Friedrichsplatz - müssen die leerstehenden Geschäftslokale aktiviert und auf eine frequenzfördernde Nachnutzung vorbereitet werden.

Die geplante Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution im Plangebiet unterstützt die Zielsetzungen des Masterplan Ruhrort.

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

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg 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. Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche (zwei Haupt-, fünf Neben- und 16 Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen 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.

Der Ortsteil Ruhrort ist als Nahversorgungszentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingestuft. Der Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen konzentriert sich auf die Fabrikstraße, den Bereich um den Friedrichsplatz und den Neumarkt. Der dichteste Besatz findet sich in der Hauptlage, welche die Fabrikstraße zwischen St. Maximilian-Platz und Friedrichsplatz sowie den neu errichteten Kaufland-Verbrauchermarkt umfasst. Vom St. Maximilian-Platz ausgehend befindet sich auch auf der Bergiusstraße Besatz an Ladenlokalen. Der Neumarkt stellt mit seiner Marktplatzfunktion und einem Lebensmittelsupermarkt einen weiteren Pol dar, die verbindende Harmoniestraße weist allerdings nur einen geringen Besatz an Geschäften auf. Städtebaulich-funktional wird der Wochenmarkt positiv bewertet.

Starke Trading-Down-Effekte werden vor allem in der Harmoniestraße festgestellt. Daher ergibt sich eine schlechte Verbindung zwischen Neumarkt und restlichem Standortbereich.

Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Ruhrort entspricht den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Aspekte zur Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche in Duisburg sind Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Bildung, Kultur. Weitere Kriterien sind die Lage im Siedlungsgebiet und verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Dichte und Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentli-



chen Raumes. Ebenfalls sind Leerstände erfasst, die als städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage zählen.

Der zentrale Versorgungsbereich Ruhrort umfasst alle Grundstücke entlang der Fabrikstraße, an der sich die höchste Dichte des Besatzes an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben des Nahversorgungszentrums Ruhrort/ Laar befindet. Dieser Abschnitt wird im Osten und Westen um Gebiete mit vereinzelt Besatz an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen erweitert. Im Westen verläuft die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Schifferheimstraße hinter einer Ansammlung von zentrenergänzenden Funktionen. Im Süden verläuft die Abgrenzung entlang der hinteren Grenze der Grundstücke entlang des Neumarkts sowie im weiteren Verlauf entlang der Dr.-Hammacher-Straße. Im östlichen Bereich verläuft die Abgrenzung entlang der Karlstraße bzw. der Landwehrstraße. Im Norden umfasst der zentrale Versorgungsbereich einen Verbrauchermarkt und einen Lebensmitteldiscounter. Innerhalb der Abgrenzung liegt ebenso ein Teil des Eisenbahnhafens. Dieser soll multifunktional u. a. als Standort für Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit und Einzelhandel entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1182 - Ruhrort - „Zentrum“ umfasst die Bereiche des zentralen Versorgungsbereichs, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution erfolgen zum Schutz und zur Entwicklung der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs Ruhrort.

### **3.7 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten**

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

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 1182 - Ruhrort - „Zentrum“ entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Im Ortsteil Ruhrort ist für den Bereich an der Fabrikstraße zwischen Friedrichsplatz und St.-Maximilian-Platz ein Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen, um eine negative Häufung auszuschließen. Darüber hinaus ist für Ruhrort die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht vorgesehen, so dass eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich ist.

Entlang der Fabrikstraße befinden sich noch einige Einzelhandelsnutzungen. An einigen Stellen werden diese durch Vergnügungsstätten, Leerstände und Dienstleistungsangebote unterbrochen. Daher ist entlang der Fabrikstraße die Schutzbedürftigkeit gegenüber der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie Erotikfachgeschäften zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort geringer einzuschätzen als in den Hauptlagen am Neumarkt oder im Bereich des Friedrichsplatzes. Gleichwohl ist der Schutz und die Weiterentwicklung der hier vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen (Einzelhandel, Dienstleistung, zentrenorientiertes Wohnen) als Ergänzungsangebote zu den beiden Hauptlagen, zum Neumarkt und zum Friedrichsplatz mit dem angeschlossenen Kaufland-Verbrauchermarkt, sowie die Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort erforderlich.

Im diesem Bereich entlang der Fabrikstraße können Vergnügungsstätten aufgrund der bereits vorhandenen Vorprägung ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht durch

eine störende Häufung die Funktionsfähigkeit und das Erscheinungsbild dieses Bereichs beeinträchtigen. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten kann ein Trading-Down-Prozess im Gebiet ausgelöst sowie die Funktionsfähigkeit des Gebiets gefährdet werden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Ruhrort als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sind daher in der Nebenlage an der Fabrikstraße Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nur ausnahmsweise zulässig.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist begrenzt durch die Homberger Straße, Friedrichsplatz, Eisenbahnstraße, Landwehrstraße, Amtsgerichtsstraße, Karlstraße, Dr.-Hammacher-Straße, Harmoniestraße, Neumarkt, Weinhausenstraße, Fabrikstraße und Fürst-Bismarck-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1182 - Ruhrort - „Zentrum“ umfasst Bereiche des zentralen Versorgungsbereichs Ruhrort, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1182 - Ruhrort - „Zentrum“ wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt und ist den Anlagen zu entnehmen.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1182 - Ruhrort - „Zentrum“ wird in die Teilbereiche A und B gegliedert. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### **Bereich A:**

Der **Bereich A** ist begrenzt durch die Homberger Straße ab der Höhe Schifferheimstraße, Friedrichsplatz, Eisenbahnstraße, Landwehrstraße, Amtsgerichtsstraße, Karlstraße, Dr.-Hammacher-Straße, Harmoniestraße, einschließlich dem Neumarkt, Weinhausenstraße, Fabrikstraße, Harmoniestraße und Fürst-Bismarck-Straße bis Höhe Schifferheimstraße. Dieser Bereich ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs und beinhaltet mit den beiden wichtigen Versorgungsschwerpunkten am Neumarkt und am Friedrichsplatz die zwei Hauptlagen des Einzelhandels in Ruhrort. Ferner befinden sich in diesem Bereich die, die Funktionsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums in dieser Größenordnung sichernden ergänzenden, zentrenorientierten Dienstleistungs- und städtebaulich erforderlichen Wohnnutzungen. Der Bereich A ist für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort von überaus wichtiger Bedeutung. Der Schutz und die Weiterentwicklung dieses Bereiches ist von entscheidender Bedeutung, um die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort aufrecht zu halten. Die Funktionsfähigkeit ist nur zu erhalten, wenn dort einem weiteren Trading-Down-Prozess entgegengewirkt wird.

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

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. bedingen sie in den Einzelhandelslagen eine Unterbrechung des Kundenstroms. Dies steht der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Ruhrort mit der erforderlichen räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen entgegen. Durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft verursachen sie eine

Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges und verdrängen den traditionellen Einzelhandel und gewünschte Dienstleistungsnutzungen. Hierdurch können die bereits eingesetzten Trading-Down-Prozesse weiter verstärkt werden und damit die Funktionsfähigkeit des Gebietes gefährden, welches mit seinen markanten Plätzen und Verbindungsstraßen den Kern des Ortsteils Ruhrort ausmacht. Der Schutz und die Weiterentwicklung dieses wichtigen Bereiches A ist von entscheidender Bedeutung, um die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort für Einzelhandel und zentrenergänzende Dienstleistungen aufrecht zu halten. Die Funktionsfähigkeit ist nur zu erhalten, wenn in diesem Bereich A einem weiteren Trading-Down-Prozess entgegengewirkt wird. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, und zur Vermeidung einer Störung sensibler Nutzungen, ergänzender dienstleistungs- und zentrenorientierter Wohnstandorten, sind Vergnügungsstätten im Bereich A nicht zulässig.

- 2) In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig.**

Besonders in Verbindung mit Vergnügungsstätten und/oder Bordellen und bordellartigen Betrieben haben Erotikfachgeschäfte schädliche Auswirkungen auf ihre Umgebung und führen zu einem Absinken der Gebietsqualität und Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Erotikfachgeschäfte im Bereich A nicht zulässig.

- 3) In dem mit dem Buchstaben A bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, nicht zulässig.**

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen verursachen zudem Konflikte mit der vorhandenen und städtebaulich erforderlichen zentrenorientierten Wohnnutzung. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbezirks und des Nahversorgungszentrums Ruhrort, als Versorgungszentrum für alle Bevölkerungsgruppen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, im Bereich A nicht zulässig.

### **Bereich B:**

Der **Bereich B** umfasst den östlichen Teilabschnitt der Fabrikstraße, die in ihrer Einzelhandelsstruktur in diesem Bereich bereits durch bestehende Dienstleistungsangebote, Vergnügungsstätten und leerstehende Ladenlokalen unterbrochen wird. Eine durchgehende Einzelhandelsstruktur mit durchgängigen Laufwegen liegt nicht vor. Aufgrund dessen wird für diesen Bereich nach dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten aus dem Jahr 2011 eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt. Gleichwohl ist der Schutz und die Weiterentwicklung der hier vorhandenen Nutzungsstrukturen von Einzelhandel und Dienstleistungen in diesem Bereich sowie die Verhinderung einer Häufung von Vergnügungsstätten und weiterer Trading-Down-Prozesse für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort erforderlich.

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

Vergnügungsstätten haben, wie unter „Bereich A“ dargestellt, häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse im Gebiet weiter verstärkt werden und die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort gefährden. Im Bereich B können Vergnügungsstätten aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten und der Vorprägung durch Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie in Anzahl und Ausprägung eine untergeordnete Rolle einnehmen und die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches nicht beeinträchtigen. Weitere Ansiedlungen würden zu einer störenden Häufung führen und sollen hier vermieden werden. Hiermit ist der Schutz und die Weiterentwicklung der hier vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen (Einzelhandel, Dienstleistung, zentrenorientiertes Wohnen) als Ergänzungsangebote zu den Hauptlagen sowie die Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses für die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Ruhrort erforderlich. Für diesen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches ist die ausnahmsweise Ansiedlung aufgrund der städtebaulichen Vorprägung vertretbar. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sind Vergnügungsstätten im Bereich B ausnahmsweise zulässig.

- 2) In dem mit dem Buchstaben B bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben 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. Im Bereich 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 bezeichneten Teil des Geltungsbereiches sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, nicht zulässig.**

Bordelle und bordellartige Betriebe haben aufgrund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnlich negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Sie verursachen Konflikte mit der vorhandenen und für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches erforderlichen zentrenorientierten Wohnnutzungen. Hierdurch verstärken sie den Trading-Down-Prozess oder können diesen auslösen. Da sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis dienen, sind zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Ruhrort als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen sowie als zentrenorientierter Wohnstandort im Bereich B Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, unzulässig.

Für die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten gilt der passive Bestandsschutz. Erweiterungen oder Erneuerungen sind nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit genehmigungsfähig.

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

## 4.3 Hinweise

### **Hinweis zum Verfahren**

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

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Flächen mit dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung 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 um, falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Hinweis zur artenschutzrechtlichen Prüfung**

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

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Hinweis zur Baumschutzschatzung**

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

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Hinweis zu Plänen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1182 -Ruhrort- "Zentrum" werden folgende Fluchtlinienpläne teilweise oder gänzlich überdeckt.

Der Fluchtlinienplan der Victoria-Straße in Ruhrort und Fluchtlinienplan für die verlängerte Friedrich-Wilhelm-Straße, die Harmoniestraße und den Friedrichsplatz (F13), förmlich festgestellt am 12.02.1895 ( teilweise) und der Stadtbauplan Ruhrort (vor 1875), teilweise.

Die Fluchtlinienpläne bleiben erhalten und stehen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1182 -Ruhrort- "Zentrum" nicht entgegen.

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, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution. 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.

### **5.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Flächen mit dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung 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 um, falls erforderlich, ein Sanierungskonzept vorzulegen und eine Sanierung durchzuführen.

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution 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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution 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 oder bei sonstigen Maßnahmen unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7 Flächenbilanz**

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 8,5 ha.

## **8 Kosten**

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

## **9 Gutachten**

Für das Planverfahren wurden keinen Gutachten in Auftrag gegeben.

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

### **10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2011 mit der DS-Nr. 11-1877 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1182 -Ruhort- "Zentrum" gefasst. Dieser wurde am 31.12.2011 im Amtsblatt ortsüblich 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.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung (Vergnügungsstätte) von Laden in Cafe/ Bistro mit Wettmöglichkeit liegt vor und wurde gemäß § 15 Abs. 1 BauGB am 15.03.2012 zurückgestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.05.2012 bis 02.07.2012. In diesem Zusammenhang haben die Untere Denkmalbehörde/ Stadtarchäologie, die Untere Bodenschutzbehörde sowie das Immobilien Management Duisburg Stellungnahmen vorgebracht, die in die Begründung und den Bebauungsplan eingeflossen sind. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist der Begründung unter Punkt 10.2 zu entnehmen.

Am 10.12.2012 wurde die Veränderungssperre Nr. 101 -Ruhort- vom Rat der Stadt unter der DS-Nr. 12-1535 beschlossen und im Amtsblatt vom 15.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Antrag auf Nutzungsänderung (Vergnügungsstätte) von Laden in Cafe/ Bistro mit Wettmöglichkeit wurde aufgrund der Veränderungssperre Nr. 101 -Ruhort- gemäß § 154 Abs. 1 BauGB am 25.06.2013 abgelehnt.

Am 09.12.2013 wurde die Veränderungssperre Nr. 101 -Ruhort- um 1 Jahr durch Beschluss des Rates der Stadt unter der DS-Nr. 13-1272 verlängert. Dies ist im Amtsblatt vom 14.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat der Stadt hat am 11.11.2013 unter der DS-Nr. 13-1080 die öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 1182 -Ruhort- "Zentrum" beschlossen. Die Unterlagen lagen für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014 öffentlich aus. Bekannt gemacht im Amtsblatt vom 31.12.2013.

Aufgrund eines Formfehlers im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1182 -Ruhort- "Zentrum" wiederholt für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.06.2014 bis einschließlich 25.07.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde im Amtsblatt vom 16.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

## 10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2012 bis 02.07.2012 sind folgende Stellungnahmen vorgebracht.

- (1) Die Untere Denkmalbehörde/ Stadtarchäologie hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.10.2012 die Stellungnahme vorgebracht, einen Hinweis zu den eingetragenen Baudenkmalern und denkmalwerten Gebäuden innerhalb und angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1182 -Ruhort- "Zentrum" mit aufzunehmen.
- (2) Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.05.2012 die Stellungnahme vorgebracht: den Hinweis zu Altenlastenverdachtsflächen auf den Verdacht von schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Zudem den Hinweis auf die Prüfung eines Untersuchungs- oder Regelungsbedarfs der Altlastensituation unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde bei entsprechenden Flächen im Falle einer Bebauung oder Umnutzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet.
- (3) Das Immobilien-Management Duisburg hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.05.2012 die Stellungnahme vorgebracht, dass keine Bedenken zum Planverfahren bestehen.

*Die ausführlichen Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind unter Anlage A der Beschlussvorlage aufgeführt.*

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wird für dieses Verfahren von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger erhielten im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014 sowie in der Zeit vom 25.06.2014 bis einschließlich 25.07.2014 die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Stellungnahmen hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäften im Bereich B des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgebracht sowie der Hinweis auf ein weiteres zu kennzeichnendes eingetragenes Baudenkmal. Darüber hinaus wurden lediglich redaktionelle Änderungen in der Begründung und in den Hinweisen auf dem Bebauungsplan erforderlich.

*Die ausführlichen Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind unter Anlage B der Beschlussvorlage aufgeführt.*

## 10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1182 -Ruhort- „Zentrum“ ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ruhort mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Kultur. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäfte, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnprostitution im gesamten betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden.



Ein kompletter Ausschluss dieser Nutzungen im Bereich A ist vertretbar, da durch den Bereich B des Bebauungsplanes und im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes 975 -Ruhrort- südlicher Friedrichsplatz grundsätzlich die Möglichkeit zur ausnahmsweisen Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben ist. 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 gänzlich bebaut ist und eine weitere Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren stattfinden kann.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution im Bereich A und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäften sowie der Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution 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 Festsetzungen eine langfristige Stärkung der gewünschten Nutzungen erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches in Ruhrort, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, so dass hier die funktionsstörenden Nutzungen gesteuert werden können. Im Plangebiet liegt ein Verdacht auf Altlastenverdachtsflächen vor, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird. 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, Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution. Ein Gebiets-typ 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.

## **11. Anlagen**

Bebauungsplan Nr. 1182 -Ruhrort- „Zentrum“

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1182 -Ruhrort- „Zentrum“