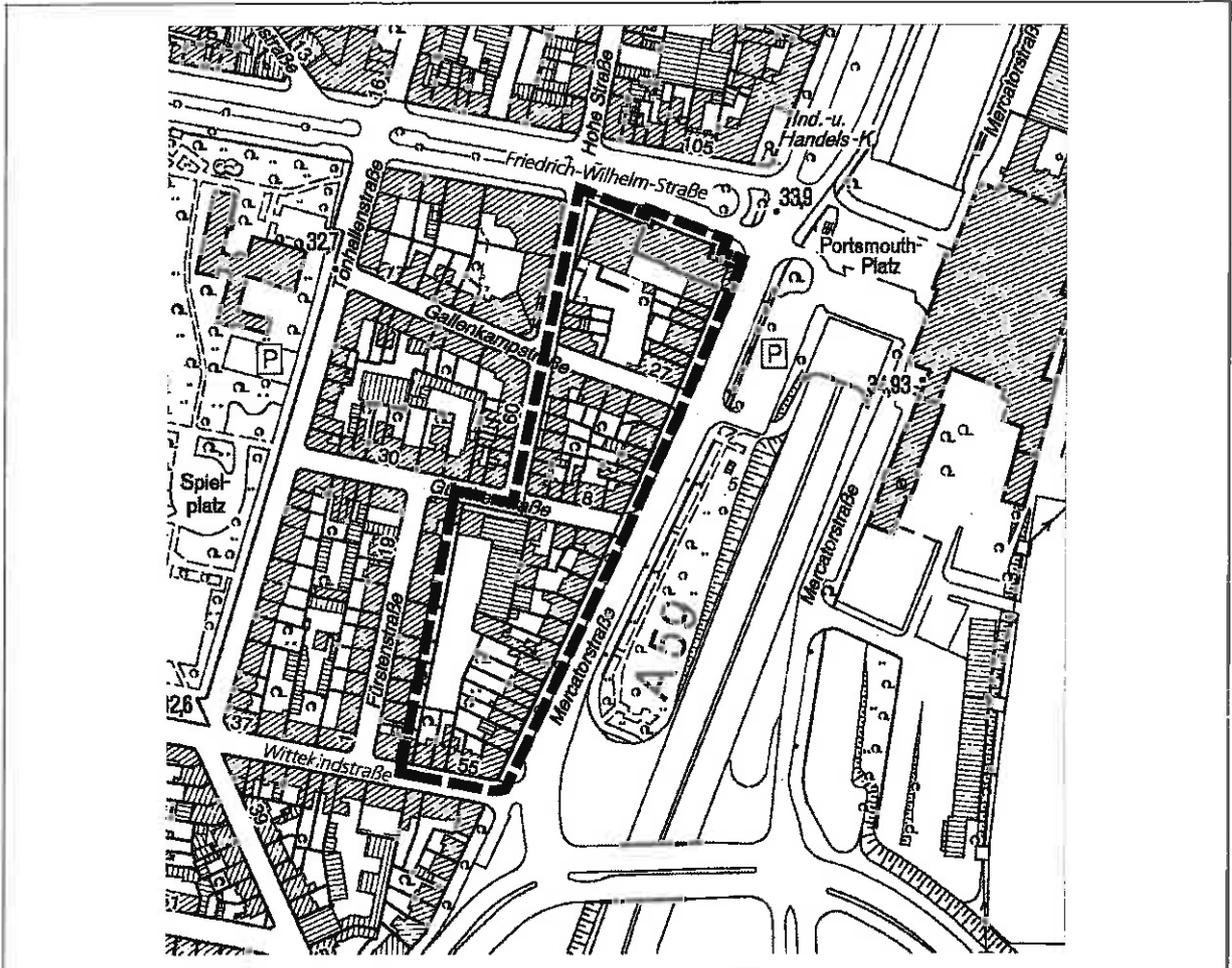


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1174 -Dellviertel- "Mercatorstraße"

**für einen Bereich zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße, Mercatorstraße, Wittekindstraße,
Fürstenstraße, Güntherstraße und Hohe Straße**



Stand: Satzungsbeschluss / Herbst 2015

20.07. 2015

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
2	Situationsbeschreibung	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	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
3.4	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	7
3.5	Gender Mainstreaming	8
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1	Geltungsbereich	9
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.3	Hinweise	11
5	Umweltbelange	12
6	Bodenordnende Maßnahmen	13
7	Flächenbilanz	13
8	Kosten	13
9	Gutachten	13
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses	13
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	13
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	14
10.3	Darstellung des Abwägungsprozesses	16
11	Anlagen	16

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mit aktuell vier Vergnügungsstätten bereits eine Vielzahl von Vergnügungsstätten. Darüber hinaus gibt es weitere Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten. Im Plangebiet ist durch weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, aber auch Bordellen, bordellartigen Betrieben, einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäfte ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu befürchten. Vergnügungsstätten können durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft den Einzelhandel sowie gewünschte ergänzende Dienstleistungsnutzungen verdrängen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden- /Mietpreisgefüges. Sie unterbrechen in Einzelhandelslagen den Kundenstrom und haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. beeinträchtigen sie zudem das Ortsbild negativ. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse im Gebiet ausgelöst oder weiter verstärkt werden und damit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gefährden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß dem am 06.12.2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Innenstadt. Der Planbereich liegt zudem gegenüber zum Hauptbahnhof und grenzt an die Haupthandelslage, er gehört damit zu einer städtebaulich prägenden Eingangssituation mit Scharnierfunktion. Der angrenzende Bahnhofsvorplatz soll entsprechend einer mit Bürgern erarbeiteten Konzeption gestaltet werden. Innerhalb dieses Aufwertungsprozesses werden auch private und öffentliche Baumaßnahmen entlang der Mercatorstraße (Hotel- und Büroneubau, Verlagerung des Fernbusbahnhofes) diesen Bereich neu prägen.

In seiner Sitzung am 11.07.2011 hat der Rat der Stadt das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept sieht für diesen Bereich einen kompletten Ausschluss von Vergnügungsstätten vor.

Da es in der Vergangenheit mehrfach Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich gegeben hat, ist zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ erforderlich. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im Plangebiet gesteuert werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt am 17.10.2011 gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ ist entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB der Schutz und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“.

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 gem. § 34 BauGB. Das Gebiet ist weitestgehend gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zu beurteilen, lediglich der nördliche Abschnitt entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße entspricht einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO. Aufgrund der Beurteilung nach §

34 BauGB sind in diesem Bereich Vergnügungsstätten zulässig.

Zum Schutz, Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ erforderlich.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 9 Abs. 2a und 13 BauGB durchgeführt.

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, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt.

Gem. § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf Grund der vollständig entwickelten städtebaulichen Struktur ist es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschosshöhe zu treffen. Der Beurteilungsmaßstab bleibt über die geplanten Festsetzungen hinaus der § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ 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, 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.

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. 1174 -

Dellviertel- „Mercatorstraße“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Der im Bezirk Duisburg-Mitte, Ortsteil Dellviertel gelegene ca. 1,8 ha große Planbereich erstreckt sich östlich entlang der Mercatorstraße zwischen der Friedrich-Wilhelm-Straße im Norden und der Wittekindstraße im Süden. Westlich wird der Bereich nördlich der Güntherstraße durch die Hohe Straße abgegrenzt, südlich der Güntherstraße reicht der Planbereich bis zu den hinteren Flurgrenzen der Blockrandbebauung entlang der Fürstenstraße, welche ca. 20 Meter östlich der Fürstenstraße verlaufen.

Der Planbereich befindet sich komplett im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt, südlich von der Haupthandelslage gelegen.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und weist eine überwiegend geschlossene drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung auf. Zum Teil sind gründerzeitliche Strukturen vorhanden.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bildet der Planbereich südlich von der Haupthandelslage gelegen einen funktionalen Ergänzungsbereich. Entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße befindet sich ein kerngebietstypischer verdichteter Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebesatz, der auch die oberen Etagen einnimmt. Mit dem Hoist-Hochhaus befindet sich eine bedeutende Verwaltungseinrichtung an der Ecke Friedrich-Wilhelm-Straße und Mercatorstraße. Der Bereich entlang der Mercatorstraße stellt keine typische durchgehende Einzelhandelslage mehr dar. Die Erdgeschosse sind überwiegend mit Ladenlokalen ausgestattet, mit Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebesatz, vereinzelt befinden sich darunter neben Vergnügungsstätten auch leer stehende Ladenlokale. In den oberen Geschossen ist v.a. die Wohnnutzung vorherrschend.

Entlang der Hohe Straße sind im nördlichen Bereich erdgeschossig Ladenlokale vorhanden, vorherrschend mit Dienstleistungs- und Gewerbebesatz. Die oberen Geschosse dienen vorzugsweise dem Wohnen. Südlich der Gallenkampstraße und auch in der Wittekindstraße ist das Wohnen die vorherrschende Nutzung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbebenutzungen sowie sozialen Einrichtungen. Auf der Güntherstraße befindet sich mit der Stiftung DKM eine bedeutende kulturelle Einrichtung mit überregionaler Bedeutung im Geltungsbereich.

Durch die Lage des Geltungsbereiches schräg gegenüber des Hauptausgangs des Duisburger Hauptbahnhofes hat der Bereich entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße und der Mercatorstraße eine besondere stadtbildprägende Bedeutung. Die Stadt Duisburg hat einen Prozess in Gang gesetzt, um den Bahnhofsvorplatz mit neuen Raumkanten, Laufbeziehungen und Funktionen in den kommenden Jahren aufzuwerten. Diese Aufwertungen sollen auch auf die angrenzenden Bereiche des Stadteingangsbereiches positive Impulse übertragen.

2.2.2 Verkehr

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Mercatorstraße und die Friedrich-Wilhelm-Straße erschlossen, eine Auffahrt zur Autobahn A 59 befindet sich in direkter Nähe.

PKW-Parkplätze sind zum großen Teil straßenbegleitend vorhanden. Parkhäuser befinden sich in den angrenzenden Standortbereichen (bspw. Parkhaus Einkaufszentrum Forum).

Der Zugang zum ÖPNV und zum Regionalverkehr erfolgt über den gegenüberliegenden Hauptbahnhof, weiterhin befindet sich nördlich im Geltungsbereich an der Friedrich-Wilhelm-Straße die Bushaltestelle „Tonhallenstraße“.

2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Der Planbereich liegt in einem zentralen, baulich hoch verdichteten innerstädtischen Quartier, weshalb der Grünanteil vergleichsweise gering einzuschätzen ist. Die Mercatorstraße weist zum Teil straßenbegleitende Baumbestände auf. Westlich befindet sich in direkter Nähe zum Planbereich der Kantpark, welchem ein bedeutender Freizeit- und Erholungswert zukommt. Weiterhin wird südlich über die Bocksbartrasse eine Anbindung an den Grünwegeverbindung Bergisch-Märkische Hochfeldbahn geschaffen.

2.2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegt kein eingetragenes Denkmal vor.

Folgende denkmalwerte Gebäude liegen innerhalb des B-Plans 1134 die Günterstraße 10 (ZA 2312), 12 (ZA 2313), Hohe Straße 67 (ZA 2381), 69 (ZA 2382), Mercatorstraße 74 (ZA 2469), 76 (ZA 2470) und Wittekindstraße 55 (ZA 2611). Außerhalb, aber angrenzend an das B-Plan Gebiet liegen, die Baudenkmäler Mercatorstraße 19-25 (ZA 7 Hauptbahnhof) und 24 (ZA 582 IHK). Ebenfalls außerhalb des Gebietes liegen die denkmalwerten Gebäude Güntherstraße 16 (ZA 2314), 18 (ZA 2316), 20 (ZA 2317), Hohe Straße 64 (ZA 2379), 66 (ZA 2380) und Mercatorstraße 100 (ZA 2471).

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der überwiegende Planbereich als Mischgebiet (MI) dargestellt, lediglich der nördliche Abschnitt entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße ist als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Die geplanten Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 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 Duisburg definiert. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen und räumlich abgegrenzten zentralen 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 einzelhandelsrelevante Standortbereich Innenstadt 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 Innenstadt ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Hauptzentrum eingestuft und nimmt damit die bedeutendste Zentrenkategorie ein. Das Hauptzentrum ist Ansiedlungsschwerpunkt für Einzelhandelsentwicklungen in Duisburg für sämtliche Sortimentsbereiche, ihm sind die Stadtbezirke Mitte, Rheinhausen und Süd sowie die Stadtteile Hochheide, Alt-Homberg und Ruhrort funktional zugeordnet.

Die Haupthandelslage bildet die als Fußgängerzone gestaltete Königsstraße, welche ca. 200 Meter nördlich des Geltungsbereiches beginnt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als funktionaler Ergänzungsbereich eingestuft. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist als größter sowie als funktional bedeutendster Versorgungsbereich Duisburgs zu sichern und zu entwickeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.4 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 den Geltungsbereich sieht das Vergnügungsstättenkonzept einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Der Bereich entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße und entlang des Bahnhofsvorplatzes bildet eine zentrale Eingangsachse in die Duisburger Innenstadt. Zu dem ist die Friedrich-Wilhelm-Straße eine zentrale auf den Hauptbahnhof zu-führende Fußgänger-Achse parallel zur Haupteinkaufsstraße Königstraße. Zur Zeit befindet sich der Bahnhofsvorplatz in einem Planungsprozess mit dem Ziel einer baulichen Aufwertung, flankiert wird das Vorhaben durch weitere private Investitionen entlang der Mercatorstraße, geplant ist u.a. der Bau eines Hotels einhergehend mit der Verlagerung des Fernbusbahnhofes. Aufgrund dieser Ortsbild prägenden Funktion, dem Ziel der baulichen Aufwertung und der hohen Bedeutung für die Weiterentwicklung des Hauptzentrums sollen, gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept, Vergnügungsstätten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Der Bereich entlang der Mercatorstraße stellt keine typische durchgehende Einzelhandelslage dar. Die Erdgeschosse sind überwiegend mit Ladenlokalen ausgestattet, welche jedoch vorherrschend Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen unterbringen, vereinzelt befinden sich darunter neben Vergnügungsstätten auch leer stehende Ladenlokale. In den oberen Geschossen ist v.a. die Wohnnutzung vorherrschend, welche zur Belebung des Zentrums städtebaulich gewünscht ist. Es ist Ziel, diese Mischnutzung an exponierter Stelle gegenüber des Hauptbahnhofes zu erhalten und monostrukturierte Bereiche zu vermeiden zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Innenstadt als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen.

Entlang der Hohe Straße weisen im nördlichen Bereich die erdgeschossigen Ladenlokale ebenfalls einen Dienstleistungs- und Gewerbebesatz auf, die oberen Geschosse dienen vorzugsweise dem Wohnen. Südlich der Gallenkampstraße und auch in der Wittekindstraße ist das Wohnen die vorherrschende Nutzung. Auf der Güntherstraße befindet sich mit der Stiftung DKM eine bedeutende kulturelle Einrichtung. Die Wohnnutzung und die kulturelle Nutzung mit überregionaler Bedeutung sind zur Belebung des Zentrums städtebaulich gewünscht und ihr Schutz zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums dringend erforderlich.

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.

3.5 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von 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, Frei-

raumangebot, 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 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“, 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 des Bebauungsplanes Nr. 1174 umfasst Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, für die jedoch ein Steuerungsbedarf im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorliegt. Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche östlich der Mercatorstraße zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße und Wittekindstraße, westlich wird der Bereich nördlich der Güntherstraße durch die Hohe Straße abgegrenzt, südlich der Güntherstraße reicht der Planbereich bis zu den hinteren Flurgrenzen der Blockrandbebauung entlang der Fürstenstraße, welche ca. 20 Meter östlich der Fürstenstraße verlaufen.

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. 1.8 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 Hauptzentrum Innenstadt.

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ werden gemäß § 9 Abs. 2a BauGB folgende Festsetzungen getroffen.

In dem Geltungsbereich werden die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen

Die Bereiche entlang der Mercatorstraße und entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße sind wichtige Verbindungsachsen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und bedeutend für dessen Funktionsfähigkeit. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde der Geltungsbereich als funktionaler Ergänzungsbereich eingestuft. Aufgrund der Strukturen stellt er zwar nicht den klassischen Innenstadtbereich mit einer durchgehenden Laufstraße mit Einzelhandelsbetrieben dar, ist jedoch wegen seiner Scharnierfunktion von großer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Um die Umsetzungsfähigkeit der städtebaulichen Ziele zu sichern ist eine Steuerung kernschädigender Nutzungen nötig.

Der Planbereich liegt zudem gegenüber dem Hauptbahnhof und grenzt an die Haupthandelslage, er gehört damit zu einer städtebaulich prägenden Eingangssituation. Der angrenzende Bahnhofsvorplatz soll u.a. mit Mitteln der Städtebauförderung baulich entwickelt und als öffentlicher Platz mit Identifikationspotential gestaltet werden. Dieser Aufwertungsprozess wird von privaten und öffentlichen Baumaßnahmen entlang der Mercatorstraße (Hotel- und Büroneubau, Verlagerung des Fernbusbahnhofes) flankiert. Um die Aufwertungsbemühungen am Bahnhofsgelände nicht durch direkt angrenzende Trading-Down-Entwicklungen infolge einer Häufung von Vergnügungsstätten zu unterlaufen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, sollen Vergnügungsstätten gesteuert werden.

In den Erdgeschossen sind vereinzelt leer stehende Ladenlokale vorhanden, in anderen ist eine vergleichsweise hohe Fluktuation zu verzeichnen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich kann dazu führen, dass der vorhandene und gewünschte Einzelhandel aber auch Dienstleistungen und zentrenergänzende Funktionen unter Druck geraten. Vergnügungsstätten können durch ihre erhöhte Mietzahlungsbereitschaft, aufgrund relativ geringer Investitionen im Verhältnis zum Gewinn, das Bodenpreisgefüge verzerren und gewünschte Nutzungen verdrängen. Im ungünstigsten Fall können Trading-Down-Effekte im Gebiet ausgelöst werden, wodurch die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches gemindert wird.

Es ist das Ziel den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt zu sichern und zu stärken. Der Geltungsbereich hat besonderen stadtbildprägenden Charakter und bildet die Eingangssituation in die Hauptlaufstraße der Duisburger Innenstadt. Hierzu soll auch der angrenzende bauliche Aufwertungsprozess gesichert werden.

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.

In dem Geltungsbereich 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 Entwicklung und der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Innenstadt, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sollen Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen werden.

In dem Geltungsbereich 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 des Zentrums städtebaulich gewünschte Wohnen. Es ist Ziel, die Mischnutzung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche zu vermeiden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums Innenstadt als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Diese oberhalb beschriebenen negativen Auswirkungen der Nutzungsarten stehen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches entgegen. Daher sollen diese kernschädigenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen vorgesehen.

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 kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind. 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.

Ein entsprechender Hinweis wird in den 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.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis zu Plänen

Die folgenden im Geltungsbereich befindlichen Fluchtlinienpläne bleiben erhalten:

- Fluchtlinienplan Nr. 78 vom 12.01.1953
- Fluchtlinienplan K. 131 vom 18.06.1879

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fluchtlinienpläne stehen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ nicht entgegen.

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.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften enthält, wird keine Verschlechterung bei den Umweltbelangen hervorgerufen.

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

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 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

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,8 ha.

8 Kosten

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

9 Gutachten

Für das Planverfahren wurden keine Gutachten in Auftrag gegeben.

10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Rat der Stadt hat am 17.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ beschlossen.

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 BauGB sowie der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) abzusehen.

Am 15.11.2011 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt hat mit der DS 15-0010 am 02.03.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.03.2015 bekannt gemacht und in der Zeit vom 07.04.2015 bis 08.05.2015 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

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 dem Schreiben vom 24.04.2015 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o.g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg- Amt für Umwelt und Grün - Untere Bodenschutzbehörde - entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

Ferner weise ich darauf hin, dass in Duisburg stadtweite Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der oberflächennahen Bodenschichten bis in 30 cm Tiefe durchgeführt wurden. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen muss in weiten Bereichen 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 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“ liegt in einem Bereich mit Prüfwertüberschreitungen; er liegt aber nicht in einem Gebiet, in dem Handlungsbedarf besteht.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Festlegung eines Bodenschutzgebietes vorbereitet, in dem der Umgang mit den flächenhaften Bodenbelastungen verbindlich geregelt werden soll. Das Bodenschutzgebiet wird voraussichtlich auch die Bereiche des Stadtgebietes umfassen, in denen nur mit Prüfwertüberschreitungen zu rechnen ist.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der 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 Amt für Baurecht und Bauberatung/ Untere Bauaufsicht hat mit dem Schreiben vom 04.05.2015 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Zu dem Bauleitplanverfahren werden von hier 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 dem Schreiben vom 04.05.2015 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Innerhalb des B-Plans 1134 liegen die denkmalwerten Gebäude Günterstraße 10 (ZA 2312), 12 (ZA 2313), Hohe Straße 67 (ZA 2381), 69 (ZA 2382), Mercatorstraße 74 (ZA 2469), 76 (ZA 2470) und Wittekindstraße 55 (ZA 2611). Außerhalb, aber angrenzend an das B-Plan Gebiet liegen, die Baudenkmäler Mercatorstraße 19-25 (ZA 7 Hauptbahnhof) und 24 (ZA 582 IHK). Ebenfalls außerhalb des Gebietes liegen die denkmalwerten Gebäude Güntherstraße 16 (ZA 2314), 18 (ZA 2316), 20 (ZA 2317), Hohe Straße 64 (ZA 2379), 66 (ZA 2380) und Mercatorstraße 100 (ZA 2471).

Aus denkmalrechtlicher Sicht, auch wenn die Mehrheit der betreffenden Gebäude noch nicht rechtsverbindlich eingetragen sind, ist die Verhinderung der störenden Ansiedlungen zu begrüßen.

Eine Eintragung in die Denkmalliste ist zur Zeit nicht vorgesehen, allerdings könnte diese bei Bedarf (Veränderungen im Bereich Gemeinbedarf) nachgeholt werden, ggf. kurzfristig nach § 4 DSchG NRW.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Informationen wurden in dieser Begründung unter Punkt 2.2.4 hinzugefügt.

- d) Die Niederrheinsche Industrie- und Handelskammer Duisburg, Kleve, Wesel zu Duisburg hat mit dem Schreiben vom 23.03.2015 folgende Stellungnahme vorgebracht:

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im Plangebiet geschaffen werden. Ziel der Planung sind der Schutz und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“.

Seitens der IHK bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant.

10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Städtebauliches Ziel ist die Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsreiches Hauptzentrum Innenstadt. Das Plangebiet grenzt an den Bahnhofsvorplatz, welcher entsprechend einer mit Bürgern erarbeiteten Konzeption baulich gestaltet werden soll, private Investitionen flankieren diese Entwicklung. Städtebauliche Gründe sprechen daher dagegen, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäfte im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden.

Ein kompletter Ausschluss dieser Nutzungen für das Plangebiet ist vertretbar, da im Bezirk weitere Ansiedlungsmöglichkeiten gegeben sind. 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 Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften 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 den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften eine langfristige Stärkung der gewünschten Nutzungen erfolgen.

In diesem Verfahren ergibt sich kein weiterer Untersuchungs- und Regelungsbedarf der Umweltbelange, da mit diesem Plan ebendiese nicht berührt werden.

11 Anlagen

- Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“
- textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1174 -Dellviertel- „Mercatorstraße“

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 21.09.2015 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den *26.11.2015*

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Grüpe



