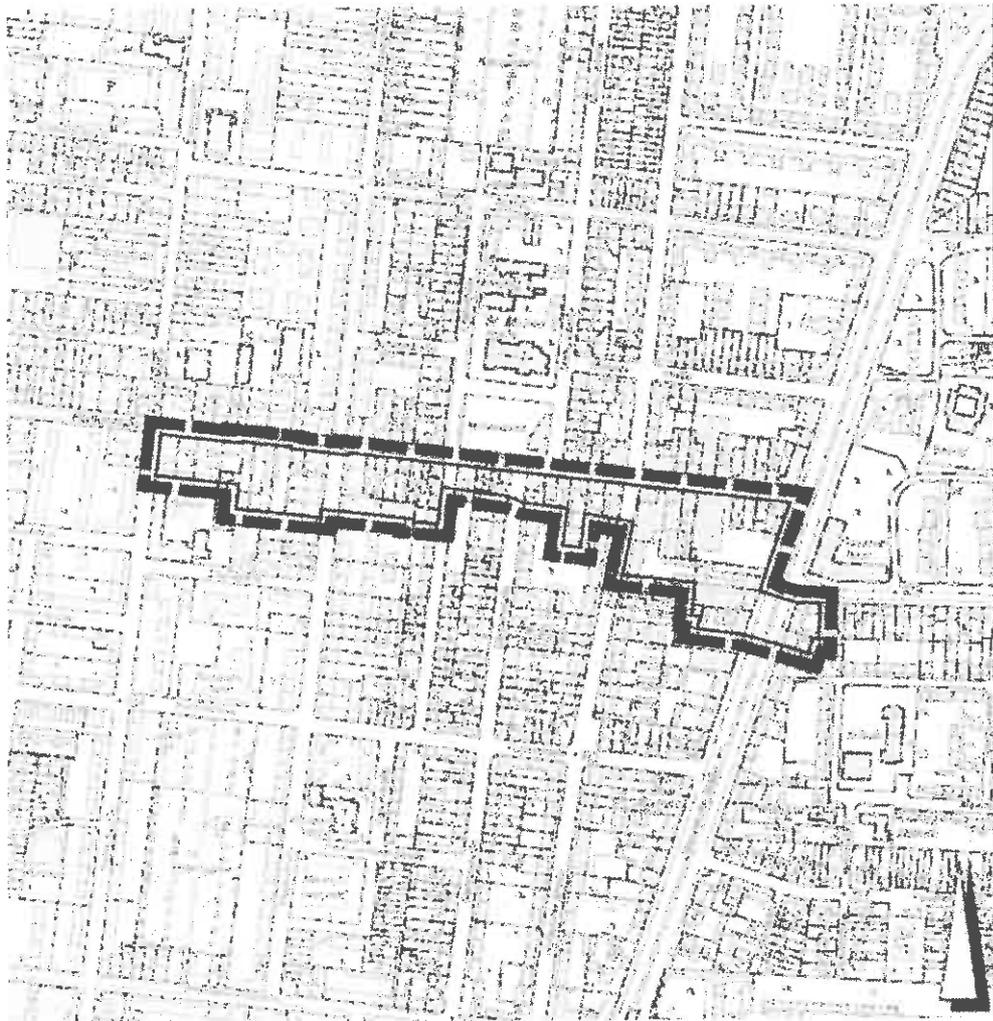


# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 1198 -Wanheimerort- "Fischerstraße"**

**für einen Bereich zwischen Fischerstraße, Düsseldorfer Straße, Fuchsstraße,  
Fliederstraße, Eberstraße und Eschenstraße**



**Stand: Satzungsbeschluss / 1. Quartal 2016**

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung .....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes .....	3
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
2	Situationsbeschreibung .....	4
2.1	Lage des Plangebietes.....	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	4
3	Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Fachplanungen und Konzepte.....	5
3.3	Gender Mainstreaming.....	6
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Geltungsbereich .....	7
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.3	Hinweise .....	10
5	Umweltbelange .....	10
5.1	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen .....	12
6	Gutachten .....	12
7	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses.....	12
7.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	12
7.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.....	13
7.3	Darstellung des Abwägungsprozesses.....	14
8	Anlage.....	14

## **1 Anlass der Planung**

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

In der Vergangenheit hat es innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1198 -Wanheimerort- „Fischerstraße“ vermehrt Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten gegeben.

Im Plangebiet ist jedoch durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort zu befürchten. Die Fischerstraße als Fußgängerzone und der Michaelplatz stellen die Hauptlaufwege des Nahversorgungszentrums Wanheimerort dar. Vergnügungsstätten können durch ihre häufig negative Gestaltung den Stadtraum negativ prägen, was ebenfalls zu einer Schwächung des Zentrums führen kann. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Wanheimerort soll daher die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet entsprechend der Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten gesteuert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Wanheimerort mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Kultur. Hierzu soll ein Bebauungsplan im Sinne gemäß § 30 Abs. 3 und § 13 i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

Im Bebauungsplan soll textlich festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten auf der Fischerstraße und entlang der Düsseldorfer Straße ausgeschlossen werden. In einem Bereich zwischen Erlenstraße und Fliederstraße, ohne die unmittelbar an die Erlenstraße angrenzende, zum Michaelplatz prägende, Bebauung, sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Erotikfachgeschäfte als Unterart des Einzelhandels sollen ebenso wie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art einschließlich der Wohnungsprostitution im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind keine Festsetzungen vorgesehen.

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

Das Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher derzeit gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung mit Einzelhandels-, Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie, Vergnügungsstätten und Wohnen ist das Plangebiet gem. § 34 Abs.2 BauGB in Teilen als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und in anderen Bereichen als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) einzustufen.

Derzeit sind Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes in den gewerblich geprägten Teilbereichen der Mischgebiete und in Kerngebieten allgemein zulässig. In den durch Wohnen geprägten Bereichen der Mischgebiete ausnahmsweise zulässig.

Zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes ist eine Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften und Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution erforderlich.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 1198 -Wanheimerort- "Fischerstraße" wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit dem § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

Auf Basis des § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten

der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1198 -Wanheimerort- "Fischerstraße" 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.

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

Der Bebauungsplan Nr. 1198 -Wanheimerort- "Fischerstraße" wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB und § 13 i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, in welchem nur eine Feinsteuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften und von Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution vorgenommen wird. 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 die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Wanheimerort südlich der Fischerstraße, östlich und westlich der Düsseldorfer Straße und östlich der Eschenstraße. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Wanheimerort.

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

Die städtebauliche Struktur des Plangebietes ist geprägt durch drei bis viergeschossige Blockrandbebauung. Vereinzelt sind Mindernutzungen erkennbar. Die Erdgeschosse sind durch den Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie sowie

vereinzelt Vergnügungsstätten genutzt. In den Obergeschossen befinden sich neben Büros und Praxen häufig Wohnungen.

Die Fischerstraße ist bis zum Michaelplatz als Fußgängerzone ausgebaut. Ausserhalb der Markttage wird der Michaelplatz als Parkplatz genutzt.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der abgeschlossenen Entwicklung des Gebietes sind keine nennenswerten Grünflächen vorhanden.

Innerhalb des B-Planes liegen die beiden denkmalwerten Gebäude Fischerstraße 78 und 88. Außerhalb des B-Planes, aber unmittelbar angrenzend, liegen die denkmalwerten Häuser Markusstr. 2, 4, 6 und 8. Den Michaelplatz begrenzt das noch nicht eingetragene Baudenkmal Kirche St. Michael, zu dem das Unterschutzstellungsverfahren läuft.

### **3 Vorgaben und Bindungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich überwiegend als Kerngebiet und in Teilen als Mischgebiet dargestellt.

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

#### **3.2 Fachplanungen und Konzepte**

##### **3.2.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

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

Die zentralen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die einleitende Markt- und Standortanalyse, das Entwicklungsleitbild für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept. Das instrumentelle Umsetzungs- und Steuerungskonzept besteht wiederum aus dem Zentrenkonzept, einem Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept sowie den Ansiedlungsleitsätzen und der „Duisburger Sortimentsliste“. Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche (zwei Haupt-, fünf Neben- und 16 Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. In Form der sogenannten Ansiedlungsleitsätze enthält das Konzept allgemeine Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient der weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung. Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Wanheimerort 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, Kultur. Weitere Kriterien sind die Lage im Siedlungsgebiet und verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Dichte und Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Ebenfalls sind Leerstände erfasst, die als städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage zählen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1198 - Wanheimerort - „Fischerstraße“ liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Wanheimerort. Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

### **3.2.2 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 hatte daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen. Das Konzept wurde am 11.07.2011 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2). Es fließt nun hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein. Innerhalb dieses Konzeptes wurden gesamtstädtisch einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erarbeitet. Diese Kriterien wurden auf die verschiedenen Gebietstypen in den Bezirken angewendet und Bereiche aufgezeigt in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Für das Nahversorgungszentrum Wanheimerort sieht das Konzept einen Ausschluss in den bestehenden Hauptauflagen des Einzelhandels entlang der Fischerstraße von der Düsseldorfer Straße bis zum Michaelplatz vor.

Die Düsseldorfer Straße und die Straße „Im Schlenk“ sind sehr stark durch Wohnen geprägt, so dass Vergnügungsstätten hier ausgeschlossen werden sollen. Zudem stellt die Düsseldorfer Straße den Eingangsbereich in das Zentrum Wanheimerorts dar.

Der Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit Wanheimerort wird in einem Bereich entlang der Fischerstraße zwischen Erlenstraße und Fliederstraße, ohne die unmittelbar an die Erlenstraße angrenzende, zum Michaelplatz prägende, Bebauung vorgesehen.

Durch den Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten innerhalb des Nahversorgungszentrums Wanheimerort vorhanden.

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.

### **3.3 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 ihnen 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 „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.

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**

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Wanheimerort südlich der Fischerstraße, östlich und westlich der Düsseldorfer Straße und östlich der Eschenstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die unbepflanzten Bereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Wanheimerort, in denen ein Steuerungsbedarf im Sinne der Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten besteht.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 3,6 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1198 -Wanheimerort- "Fischerstraße" wird in die Teilbereiche A und B gegliedert.

#### **Bereich A:**

Der Bereich A umfasst die Düsseldorfer Straße inklusive des Kreuzungsbereiches mit der Straße Im Schlenk sowie die Fischerstraße zwischen der Düsseldorfer Straße und der Erlenstraße. Dieser Bereich stellt den Hauptzugangsbereich für Besucher der Fischerstraße mit ihren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie die Hauptlaufwege dar.

### **Bereich B:**

Der Bereich B liegt zwischen der Erlenstraße und der Fliederstraße, ohne die unmittelbar an die Erlenstraße angrenzende, zum Michaelplatz prägende, Bebauung, und stellt einen Teil der Nebenlage des zentralen Versorgungsbereiches Wanheimerort dar. Darüber hinaus stellt der Bereich B den östlichen Eingangsbereich zur Hauptlage dar. Die Einzelhandelsauflage wird durch Dienstleistungsangebote, eine Vergnügungsstätte und Leerstände unterbrochen. Daher ist in dieser Nebenlage die Schutzbedürftigkeit gegenüber der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäften, zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Wanheimerort, geringer einzuschätzen als in der Hauptauflage des Nahversorgungszentrums im Bereich der Fußgängerzone. Gleichwohl ist der Schutz und die Weiterentwicklung der hier vorhandenen Nutzungsstrukturen von Einzelhandel und Dienstleistungen als Ergänzungsangebote zu den Hauptauflagen sowie die Verhinderung der Verstärkung des Trading- Down-Prozesses für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Wanheimerort erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB werden folgende textliche Festsetzung getroffen:

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

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sollen die innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Wanheimerort im Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 1198 -Wanheimerort- „Fischerstraße“ ausgeschlossen werden.

Der Bereich A stellt im Kreuzungsbereich der Düsseldorfer Straße mit der Fischerstraße einen wichtigen Eingangsbereich dar. Eine ansprechende Gestaltung des Eingangsbereiches mit attraktiven Angeboten ist ein wesentlicher Bestandteil für die Attraktivität des Nahversorgungszentrums Wanheimerort. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Attraktivität des Bereiches, der derzeit durch Trading-Down-Tendenzen gekennzeichnet ist, gestärkt werden, damit auch zukünftig Gastronomie sowie Einzelhandels- und/ oder Dienstleistungseinrichtungen, die zu einer Stärkung der zentralen Funktion beitragen können, an dieser Stelle ansiedeln.

Im weiteren Verlauf der Fischerstraße stellt diese die Hauptauflage des Nahversorgungszentrums dar. Im Abschnitt zwischen der Düsseldorfer Straße und dem Michaelplatz ist sie durch einen dichten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen gekennzeichnet.

Vergnügungsstätten können hier durch ihre erhöhte Mietzahlungsbereitschaft, aufgrund relativ geringer Investitionen im Verhältnis zum Gewinn, das Bodenpreisgefüge verzerren. Hierdurch kann es zu einer Verdrängung der innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches städtebaulich gewünschten Einzelhandels- und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen kommen.

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

Besonders in Verbindung mit Vergnügungsstätten und/ oder Bordellen haben Erotikfachgeschäfte schädliche Auswirkungen auf ihre Umgebung und führen zu einem Absinken der Gebietsqualität und Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Um

diesen, für die Qualität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches, negativen Effekten vorzubeugen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Wanheimerort, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sollen Erotikfachgeschäfte im Teilbereich A ausgeschlossen werden.

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

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich B soll sichergestellt werden, dass Vergnügungsstätten in Anzahl und Ausprägung eine untergeordnete Rolle einnehmen, um die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches nicht zu gefährden und einer Verstärkung des Trading-Down-Prozesses entgegen zu wirken.

Der Bereich B stellt den östlichen Zugangsbereich zur Hauptauflage der Fischerstraße dar, ist jedoch aufgrund seiner Lage und Strukturen nicht so bedeutend wie der östliche Eingangsbereich an der Düsseldorfer Straße im Bereich A. Eine Prägung durch Vergnügungsstätten mit negativen Folgewirkungen für die Nebenlage und zugleich Eingangsbereich soll jedoch auch hier vermieden werden. Daher können Vergnügungsstätten nur zugelassen werden, wenn sie durch ihre Anzahl, Dichte und Ausprägung den Eingangsbereich nicht negative prägen.

Der Bereich B stellt als Nebenlage aus funktionaler Sicht einen ergänzenden Bereich zur Hauptauflage an der östlichen Fischerstraße dar. Die Gefahr besteht, dass durch eine Agglomeration direkt nebeneinander liegender Vergnügungsstätten die Auflage derart unterbrochen wird, dass Passanten die dahinter liegenden Bereiche nicht aufsuchen. Eine solche „Abhängung“ der Auflage schädigt die Funktionsfähigkeit dieser Nebenlage und soll daher vermieden werden.

Es ist das Ziel den Teilbereich B als Eingangsbereich und Nebenlage zu sichern und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden. Eine hohe Anzahl und Dichte an Vergnügungsstätten verstärkt die Beeinträchtigungen des Bodenpreisgefüges, die zu einer Zurückhaltung von Immobilien und Investitionen führen. Folge ist der Rückgang des Angebotes an Einzelhandel und Dienstleistung und eine Schwächung der Funktion. Daher sollen Vergnügungsstätten nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass sie in Anzahl, Ausprägung und Dichte (Agglomeration) die Funktionsfähigkeit des Ergänzungsbereiches nicht gefährden.

Die innerhalb des Bereiches B vorhandene Spielhalle hat Bestandsschutz. Erweiterungen oder Erneuerungen sind nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit genehmigungsfähig.

**4.) 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 Gebietes wie Vergnügungsstätten. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten können sie zu den Trading-Down-Prozess verstärken und die Funktionsfähigkeit des Gebietes schwächen. In der Nebenlage des Nahversorgungszentrums Wanheimerort (Teilbereich B) können Erotikfachgeschäfte ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht durch ihre Anzahl und Dichte, auch in Verbindung mit Vergnügungsstätten, die Funktionsfähigkeit dieses Bereichs beeinträchtigen.

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

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

#### **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.

##### **Hinweis zu Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Flächen mit dem Verdacht auf Altlasten bzw. 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.

##### **Hinweis zur artenschutzrechtlichen 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.

#### **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 und Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution. Ansonsten wird die zur Zeit bestehende planungsrechtliche Situation 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.

#### **Boden/ Altablagerungen/ Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Altlastenverdachtsflächen. Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält, keine Nutzungen festgeschrieben werden und der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, ergibt sich kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d.h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. Ein entsprechender Hinweis sollte jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in Duisburg stadtweite Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Auf 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. In diesem Zusammenhang wurde für jeden relevanten Schadstoff ein oberer und ein unterer duisburgspezifischer Beurteilungswert abgeleitet.

Bei einer Überschreitung des oberen Beurteilungswertes werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, z. B. Nutzungsverbote, ein Bodenaustausch oder eine Bodenüberdeckung. Ist nur der untere Beurteilungswert überschritten, reichen hingegen weniger aufwendige Maßnahmen aus, wie z. B. Nutzungseinschränkungen oder eine Verdichtung des Pflanzenbewuchses in Bereichen mit offen liegendem Boden.

Die Bereiche, in denen die unteren bzw. die oberen Beurteilungswerte überschritten werden, wurden eingegrenzt. Der Planbereich liegt in einem Bereich, in dem die unteren Beurteilungswerte überschritten werden.

Seitens der Stadt Duisburg wird die Festlegung eines Bodenschutzgebietes vorbereitet, in dem der Umgang mit den flächenhaften Bodenbelastungen und die Durchführung entsprechender Maßnahmen verbindlich geregelt werden sollen. Welche Regelungen für den betroffenen Bereich im Einzelnen festgelegt werden, steht zurzeit noch nicht fest.

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

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten 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.

### **5.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen**

Da der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikshops, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution trifft sind durch diese Festsetzungen des Bebauungsplanes keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

## **6 Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden keine Gutachten erstellt oder beauftragt.

## **7 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses**

### **7.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Für den Bebauungsplan Nr. 1198 -Wanheimerort- "Fischerstraße" hat der Rat der Stadt am 08.07.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2013 im Amtsblatt der Stadt Duisburg bekannt gemacht. Eine erneute Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 30.10.2014.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat der Stadt in der Sitzung am 21.09.2015 beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden anschließend öffentlich ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09.11.2015 bis 10.12.2015 einschließlich durchgeführt. Die im Rahmen dieser Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen wurden ausgewertet und dem Rat der Stadt zum Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

## 7.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen vorgebracht worden:

- 1) Das **Amt für Baurecht und Bauberatung, Untere Denkmalbehörde** sieht keine baudenkmalrechtlichen Belange berührt.  
Ergänzend werden Hinweise zu denkmalwerten Gebäuden gegeben, die in die Begründung aufgenommen wurden.
- 2) Das **Amt für Umwelt und Grün/ Untere Bodenschutzbehörde** hat einen Hinweis zu einer vorhandenen Altlastenverdachtsfläche und schädlichen Bodenveränderungen im Stadtgebiet gegeben. Ein Hinweis hierzu sowie zum Umgang im Falle einer Bebauung wurde in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.
- 3) Der **Fachbereich Verkehrlicher Immissionsschutz des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement** hat keine Bedenken.
- 4) Seitens der **Handwerkskammer Düsseldorf** bestehen keine Bedenken.
- 5) Die **Bezirksregierung Düsseldorf** hat folgende Stellungnahme vorgebracht:
  - Die Belange des Verkehrs (Dez. 25) sind nicht berührt.
  - Die Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) sind nicht berührt.
  - Die Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) sind nicht berührt.
  - Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) bestehen keine Bedenken.
  - Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) sind nicht berührt.
  - Die Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) sind nicht berührt.
  - Immissionsschutzrechtliche Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernats 53.1 werden durch das Planvorhaben nicht berührt. Aufgrund fehlender Betroffenheit bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb angemessener Sicherheitsabstände von Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung.

  - Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken.
- 6) Seitens der **Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH (GFW)** bestehen keine Bedenken.
- 7) Seitens der **Niederrheinische Industrie- und Handelskammer** bestehen gegen die Planung keine Bedenken.
- 8) Seitens der **Abteilung Stadtentwicklung des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement** bestehen keine Bedenken.

### **7.3 Darstellung des Abwägungsprozesses**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Wanheimerort mit vielfältigen Angeboten aus den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und Kultur.

Um diese Ziele zu erreichen, wird in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass Vergnügungsstätten entsprechend der Zielsetzung des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten entlang der Fischerstraße zwischen der Erlenstraße und der Fliederstraße, ohne die unmittelbar an die Erlenstraße angrenzende, zum Michaelplatz prägende Bebauung, ausnahmsweise zulässig sind.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe sind entsprechend der Vergnügungsstätten gesteuert. Bordelle, bordellartige Betriebe inklusive der Wohnungsprostitution als Unterart der Gewerbebetriebe sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die unbeplanten Bereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Wanheimerort, in denen ein Steuerungsbedarf im Sinne der Ziele des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten besteht.

Das geringe Regelungsmaß mit der Feinsteuerung der Nutzungsarten bietet ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel. Die getroffenen Festsetzungen stellen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar, da über die Festsetzungen hinaus das gesamte Nutzungsspektrum der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen verbleibt. Das verbleibende Nutzungsspektrum soll zudem durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften langfristig gesichert werden.

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

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

Ein zusätzlicher Hinweis zu schädlichen Bodenveränderungen ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

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

## **8 Anlage**

≡ Bebauungsplan Nr. 1198 -Wanheimerort- „Fischerstraße“

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1198 –Wanheimerort- „Fischerstraße“

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 29.02.2016 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 10. März 2016

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**Trappmann**



