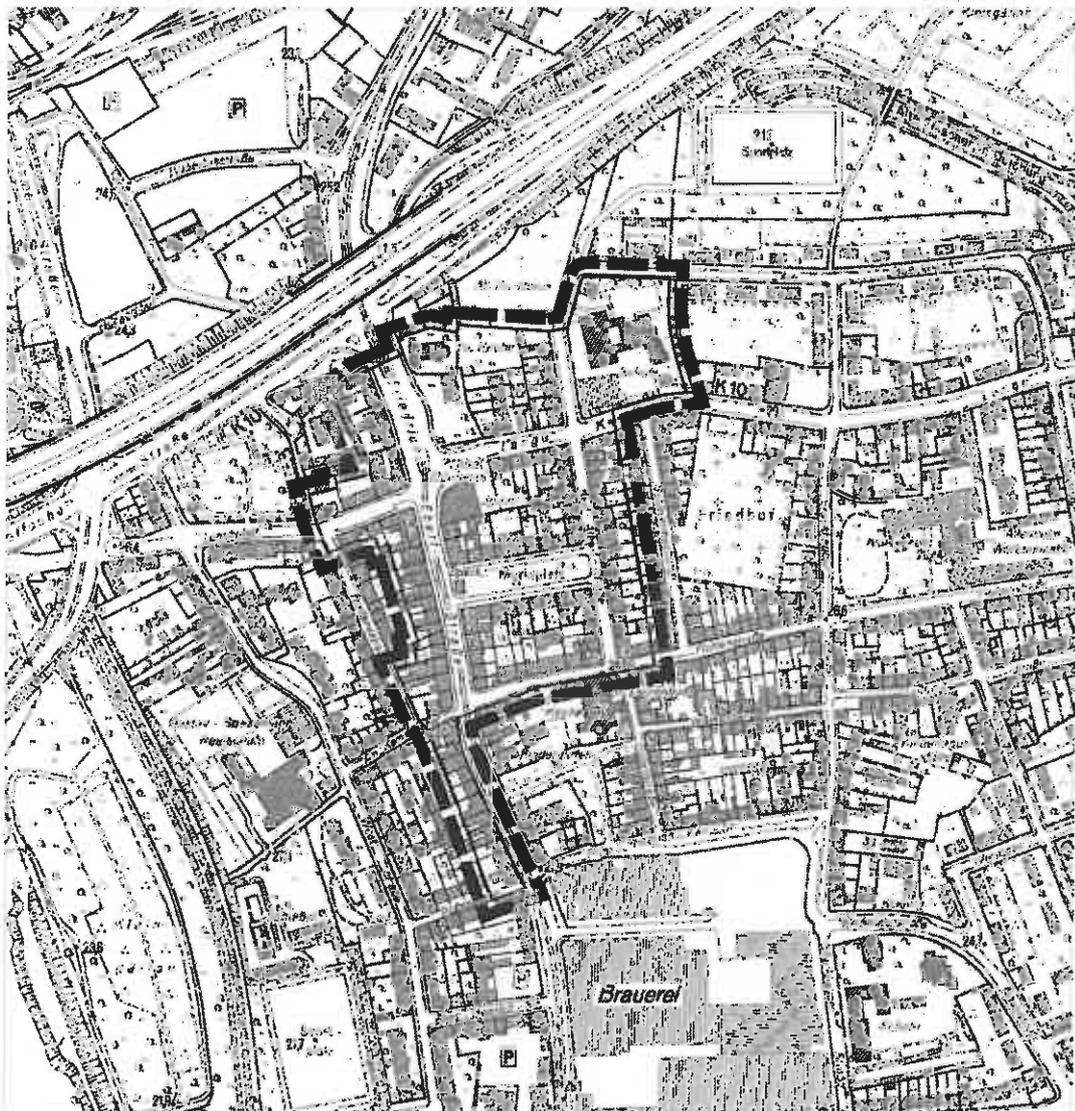


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1141 - Beek - "Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz"

**für einen Bereich östlich und westlich der Friedrich-Ebert-Straße
zwischen Hoffsche Straße und Pothmannstraße**



Stand: Satzungsbeschluss 2012

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand
09.10.2012

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	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Fachplanungen.....	5
3.4	Gender Mainstreaming	5
3.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	6
3.6	Vergnügungsstättenkonzept	7
3.7	Denkmalschutz	8
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.3	Hinweise	9
5	Umweltbelange	10
6	Bodenordnende Maßnahmen	11
7	Flächenbilanz	11
8	Kosten	11
9	Gutachten	11
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses	12
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	12
10.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.....	12
10.3	Abwägung.....	12
11	Anlagen	13

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Friedrich-Ebert-Straße bildet gemeinsam mit dem Marktplatz den Versorgungsschwerpunkt des Ortsteils Beeck. Dieser Bereich ist als zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept der Stadt Duisburg beschlossen. Die Struktur des Einzelhandels in Beeck hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Die Vielfalt des Angebotes, das ein städtisches, lebendiges Ambiente ausmacht, ist zurück gegangen. Fachhändler und gastronomische Einrichtungen wurden vielfach durch Internetcafés und Spielhallen ersetzt. Derzeit befinden sich zwei Spielhallen, zwei Internetcafés und rund fünf leerstehende Ladenlokale im Plangebiet. Weitere Anträge für ebendiese Nutzungen liegen vor.

Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten im betrachteten Bereich prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Es besteht die Gefahr, dass der verbliebene Fachhandel weiter unter Druck gerät und die Funktionsfähigkeit des Zentrums Beeck gefährdet wird, da vielfältiger Einzelhandel sowie Treff- und Anlaufpunkte verloren gehen. Eine Abwärtsspirale, der sogenannte Trading-Down-Effekt, ist in Gang gesetzt.

Um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Beeck zu sichern, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im Plangebiet gesteuert werden.

Der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 30.12.2009 einen Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1141 - Beeck - „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dem Rat der Stadt am 25.01.2010 zur Genehmigung vorgelegt.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung von Optikerladen in Spielhalle wurde am 03.02.2010 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Am 06.12.2010 wurde die Veränderungssperre Nr. 94 Duisburg - Beeck vom Rat der Stadt beschlossen. Am 17.10.2011 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 94 Duisburg - Beeck vom Rat der Stadt beschlossen.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtverbindlicher Bebauungsplan, es handelt sich planungsrechtlich 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.

Zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften zum Schutz, Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Beecks als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1141 - Beeck - „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ erforderlich.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1141 - Beeck - „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB enthält, kann gem. § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

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 zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit eignen sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im zentralen Versorgungsbereich Beeck.

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. 1141 - Beeck - „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ 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 Beteiligung 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, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im Plangebiet enthält.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Meiderich/Beeck. Es liegt im Zentrum des Ortsteils Beeck entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwischen der Hoffschen Straße und Pothmannstraße. Das Plangebiet umfasst im Osten den Marktplatz mit den anliegenden Wohn- und Geschäftsblöcken. Im Norden grenzt die Autobahn A 42 und im Süden die König-Pilsener Brauerei an.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Das Gebiet ist vollständig bebaut und weist eine überwiegend geschlossene drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung auf. Zum Teil sind gründerzeitliche Strukturen vorhanden. Der Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebesatz befindet sich besonders entlang der Friedrich-Ebert-Straße und dem Marktplatz in den Erdgeschossen. In den darüber liegenden Obergeschossen sind Wohnnutzungen anzutreffen. Der Marktplatz in

seiner länglichen Ausprägung bildet städtebaulich einen prägnanten Ort und ist zentraler Kommunikationsbereich im Ortsteil, der auch als Wochenmarkt und Veranstaltungsort verschiedener Stadteifeste genutzt wird. In den übrigen Straßen überwiegt die Wohnnutzung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie sozialen Einrichtungen, im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Grundschule. Das südlich angrenzende Brauereigelände prägt mit seiner städtebaulichen Wirkung den zentralen Bereich des Ortsteils mit.

In Beeck sind in den vergangenen Jahren Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durchgeführt worden, mit dem Ziel, die Wohnqualität und die Nahversorgungsstruktur anzuheben.

Verkehr

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Friedrich-Ebert-Straße und den Langen Kamp erschlossen, eine Auffahrt zur Autobahn A 42 befindet sich in direkter Nähe. Die wichtigste Parkplatzanlage innerhalb des Standortbereichs ist der Marktplatz, darüber hinaus gibt es entlang der Friedrich-Ebert-Straße weitere straßenbegleitende Parkplätze. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die Straßenbahnhaltestelle „Brauerei“ und die Haltestelle „Beeck Denkmal“, die von einer Straßenbahnlinie und zwei Buslinien angefahren wird.

Grün- und Freiraumsituation

Aufgrund der hohen baulichen Dichte befinden sich keine nennenswerte Grünbereiche im Plangebiet. Die Straßen und der Marktplatz weisen zum Teil Baumbestände auf.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP '99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den gesamten Planbereich 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 Mischgebiet (MI) für den Planbereich dar. Der Bebauungsplan Nr. 1141 – Beeck – „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.3 Fachplanungen

Die vom Rat der Stadt beschlossenen Fachpläne (wie Schulentwicklungs-, Kindergartenbedarfs-, Kinderspielplatz- und Sportstättenplan) haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

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 Städtebaupolitik 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, 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 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 Beeck ist als Nahversorgungszentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingestuft. Der Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen konzentriert sich auf die Friedrich-Ebert-Strasse und die nördliche Seite des Marktplatzes. Die Hauptlage des Einzelhandels ist der mittlere, dicht besetzte Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße. Städtebaulich-funktional wird der Wochenmarkt und die gute verkehrliche Anbindung an die umliegende Stadtteile positiv bewertet. Insbesondere für den südlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße werden Trading-Down-Effekte festgestellt.

Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Beeck 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 Dienstleitungen, 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 zentrale Versorgungsbereich Beeck umfasst alle Grundstücke entlang der Friedrich-Ebert-Strasse zwischen den Kreuzungen mit der Hoffschen Straße und der Pothmannstraße. Auf diesem Abschnitt befindet sich der Großteil der Einzelhandels-

und Dienstleistungsbetriebe des Nahversorgungszentrums Beeck. Die Grenzen der Parzellen bilden die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs. Die Grundstücke entlang der Lehnhofstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Fontanestraße gehören ebenso zum zentralen Versorgungsbereich.

Die südliche Begrenzung an der Pothmannstraße ergibt sich durch die Brauerei, die einen baulichen Dimensionssprung und somit eine städtebauliche Zäsur darstellt. Im Südosten des zentralen Versorgungsbereichs wird die Begrenzung an der hinteren Parzellengrenze der Grundstücke an der Friedrich-Ebert-Straße um die St.-Laurentius-Kirche erweitert. Die östliche Begrenzung bildet die hintere Parzellengrenze der Grundstücke entlang der Karl-Albert-Straße zwischen Lange Kamp und der Flottenstraße. In diesem Bereich befinden sich überwiegend zentrenergänzende Funktionen. Die nordöstliche Begrenzung wird durch die Grenze des Schulgeländes zwischen Lange Kamp und Am Beeckbach gebildet. Die nördliche Begrenzung bilden die Autobahn A 42 sowie die davor verlaufende Hoffsche Straße, welche starke städtebauliche Barrieren darstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1141 – Beeck – „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ entspricht den Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs für den unbeplanten Innenbereich. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften erfolgen zum Schutz und zur Entwicklung der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs.

Der Bereich des zentralen Versorgungsbereiches östlich der Friedrich-Ebert-Straße und südlich der Flottenstraße ist durch die Bebauungspläne Nr. 197 1. Änderung – Beeck - „St. Laurentius“ und Nr. 674 - Beeck - „Prinz-Friedrich-Karl-Straße“ 1. Änderung überplant. Die geplanten Änderungen bzw. Überplanungen dieser Bebauungspläne haben ebenfalls die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften zum Ziel.

3.6 Vergnügungsstättenkonzept

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) und 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. 1141 - Beeck - „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Im Ortsteil Beeck ist für den Bereich an der Arnold-Overbeck-Straße, nördlich der BAB 42, die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben. Das für diesen Bereich laufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1106 - Beeck - Grüngürtel Duisburg - Nord widerspricht nicht dieser Zielsetzung.

Für die Ortsmitte Beeck ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht vorgesehen, so dass eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich ist.

3.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Denkmäler: Friedrich-Ebert-Straße 364 (ZA 74 Oberhof) und 370 (ZA 73 Ev. Kirche Beeck) und folgende denkmalwerte Gebäude: Marktplatz 6 (ZA 1384), 8 (ZA 1385) und 10 (ZA 1386); Karl-Albert-Straße 25 (ZA 1373), 27 (ZA 1374), 29 (ZA 1375) und 31 (ZA 1376).

In unmittelbarer Umgebung bzw. angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende denkmalwerte Gebäude: Am Kamannshof 6 (ZA 1355), 8 (ZA 1356) und 12 (ZA 1357) sowie Flottenstraße 14 (ZA 1359 Kath. Kirche St. Laurentius)

Der Planbereich liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Beeck, es liegen bereits einschlägige archäologische Funde des frühen und jüngeren Mittelalter sowie aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit vor. Der Oberhof mit seinem Umfeld ist als eingetragenes Bodendenkmal geführt. Hier lag seit dem frühen Mittelalter der administrative und kirchliche Mittelpunkt der Region. Zwischen Weststraße und Friedrich-Ebert-Straße ist die zum Oberhof gehörige Siedlung seit dem 5./6. Jahrhundert zu vermuten. Hierauf deuten Schriftquellen und historische Karten hin.

Sämtliche künftige Erdeingriffe im Planbereich müssen von Beginn an mit der Unteren Denkmalbehörde/Stadtarchäologie abgestimmt und in der Regel archäologisch betreut werden. Für das Denkmal des Oberhofes ist gemäß § 9 DSchG NRW zusätzlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die BAB 42 sowie die davor verlaufende Hoffsche Straße, im Nordosten durch die Grenze des Schulgeländes zwischen Lange Kamp und Am Beeckbach. Im Osten verläuft die Grenze entlang der an der hinteren Parzellengrenze der Grundstücke an der Karl-Albert-Straße bis zur Flottenstraße. Die südöstliche Grenze verläuft entlang der Flottenstraße und Friedrich-Ebert-Straße bis zur Kreuzung Pothmannstraße. Die westliche Begrenzung bilden alle Grundstücke entlang der Friedrich-Ebert-Straße, inklusive der Grundstücke entlang der Lehnhofstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Fontanestraße.

Der Geltungsbereich wurde im laufenden Verfahren an die im Dezember 2010 vom Rat der Stadt beschlossenen Grenzen des unbeplanten Bereiches des zentralen Versorgungsbereiches Beeck angepasst. Der Geltungsbereich umfasst damit die wesentlichen Bereiche des zentralen Versorgungsbereichs von Beeck, in dem aufgrund der Trading-Down-Effekte eine Steuerung der Nutzungsarten erforderlich ist.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1141 - Beeck - „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 1141 - Beeck - „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ werden folgende textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 2a BauGB getroffen.

a) Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Vergnügungsstätten führen zu einer Unterbrechung der Auflage. Dies steht der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Beeck mit der erforderlichen räumlichen Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen entgegen. Durch die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus

abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit verzerren Vergnügungsstätten das Boden- und Mietpreisgefüge. Sie verdrängen auf diese Weise die gewünschten Nutzungen im Zentralen Versorgungsbereich Beeck und gefährden damit den Charakter ihres städtebaulichen Umfeldes. Aufgrund ihrer häufigen Erscheinungsform, z.B. zugeklebte Fensterscheiben, aggressive Werbeanlagen, prägen sie zudem das städtebauliche Bild negativ.

b) Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Sie haben auf Grund ihrer Nutzung und äußeren Gestaltung ähnlich negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten und tragen mit zum negativen Ortsbild bei. Zudem dienen sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Der zentrale Versorgungsbereich Beeck soll jedoch allen Bevölkerungsgruppen dienen, weswegen sie zugunsten der gewünschten und erforderlichen Nutzungen entsprechend eines funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereiches Beeck wie Einzelhandel und Dienstleistungen ausgeschlossen sind.

c) Erotikfachgeschäfte sind als Unterart der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Sie wirken mit ihrer äußeren Gestaltung ebenfalls negativ auf das Ortsbild und dienen nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben verstärken sie den Trading-Down-Prozess, weswegen sie zugunsten der gewünschten und erforderlichen Nutzungen entsprechend eines funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereiches Beeck wie Einzelhandel und Dienstleistungen ausgeschlossen sind.

Für die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten gilt der Bestandsschutz.

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

4.3 Hinweise

Hinweise 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.

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches 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.

Artenschutzrechtliche 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.

Bodendenkmalschutz

Sämtliche künftige Erdeingriffe im Planbereich müssen von Beginn an mit der Unteren Denkmalbehörde/Stadtarchäologie abgestimmt und in der Regel archäologisch betreut werden. Für das Denkmal des Oberhofes ist gemäß § 9 DSchG NRW zusätzlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW sind auch alle überraschenden angetroffenen Bodenfunde unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde/Stadtarchäologie bzw. dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland zu melden und mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis zu Plänen

Die im Geltungsbereich befindlichen Fluchtlinienpläne bleiben erhalten:

- Fluchtlinienplan Nr. B2 vom 30.04.1908 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 16 vom 08.08.1899 (ganz)
- Fluchtlinienplan Nr. 32 vom 28.04.1908 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 80 vom 02.06.1927 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 87 vom 16.09.1926 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 119 vom 18.07.1938 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 130 vom 17.04.1951 (ganz)
- Fluchtlinienplan Nr. 143 vom 28.05.1952 (teilweise)
- Fluchtlinienplan Nr. 259 vom 30.04.1903 (teilweise)

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fluchtlinienpläne bleiben erhalten und stehen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1141 - Beeck - „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ 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.

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind zwei Flächen im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst, eine chemische Reinigung (Verdachtsflächen-Nr. 1883) und eine Lagerfläche (Verdachtsflächen-Nr. 1888), hierzu sind historische Recherchen vorhanden.

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten 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.

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.

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 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 Verfahren sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 9,1 ha.

8 Kosten

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

9 Gutachten

Für das Planverfahren wurden keine Gutachten in Auftrag gegeben.

10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied haben am 30.12.2009 einen Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 60 Abs.1 S.2 GO NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1141 - Beeck - „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dem Rat der Stadt am 25.01.2010 zur Genehmigung vorgelegt.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung von Optikerladen in Spielhalle wurde am 03.02.2010 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Am 06.12.2010 wurde die Veränderungssperre Nr. 94 Duisburg-Beeck vom Rat der Stadt beschlossen. Am 17.10.2011 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre vom Rat der Stadt beschlossen.

In der Zeit vom 26.04.2011 bis zum 26.05.2011 hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Beschluss des Rates der Stadt in der Sitzung am 26.03.2012 vom 07.05.2012 bis 08.06.2012.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden inhaltlich geprüft und soweit erforderlich aufgenommen. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- a) Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Duisburg zu mechanischen Sicherungen von Einzelobjekten wird zur Kenntnis genommen.
- b) Die Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Grün, zu zwei Altlastenverdachtsflächen und zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen wird in Punkt 5 Umweltbelange in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wird für dieses Verfahren von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit hat im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit sich zu beteiligen.

In der öffentlichen Auslage wurden keine Bedenken vorgebracht.

Folgende Stellungnahme ist eingegangen:

- a) Der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde/Stadtarchäologie zur richtigen Bezeichnung der Behörde wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.7 Denkmalschutz und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.3 Abwägung

Städtebauliches Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Beeck zu sichern und stärken. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten, Bodelle und bordellartige Betriebe 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 auch im Ortsteil Beeck für einen Bereich nördlich der BAB 42 grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben ist. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem

Vergnügungsstättenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

Für die vorhandenen Vergnügungsstätten besteht passiver Bestandsschutz, darüber hinaus werden keine Regelungen getroffen. Die Vergnügungsstätten sind bereits unerwünschte Nutzungen und städtebauliche Missstände, die den zentralen Versorgungsbereich Beeck in seiner Funktionsfähigkeit stören.

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

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den unbeplanten zentralen Versorgungsbereich, so dass hier die funktionsstörenden Nutzungen gesteuert werden können.

Im Plangebiet liegen zwei Altlastenverdachtsflächen, 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, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften. Ein Gebietstyp der BauNVO wird nicht festgesetzt. Das Plangebiet ist in der baulichen Entwicklung weitestgehend abgeschlossen. In diesem Verfahren ergibt sich kein weiterer Untersuchungs- und Regelungsbedarf der Umweltbelange, da mit diesem Plan ebendiese nicht berührt werden.

11 Anlagen

Bebauungsplan Nr. 1141 - Beeck - „Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz“

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1141 -Beeck- "Friedrich-Ebert-Straße/Marktplatz".

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 10.12.2012 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den *19.12.12*

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

J. M.
Grube

