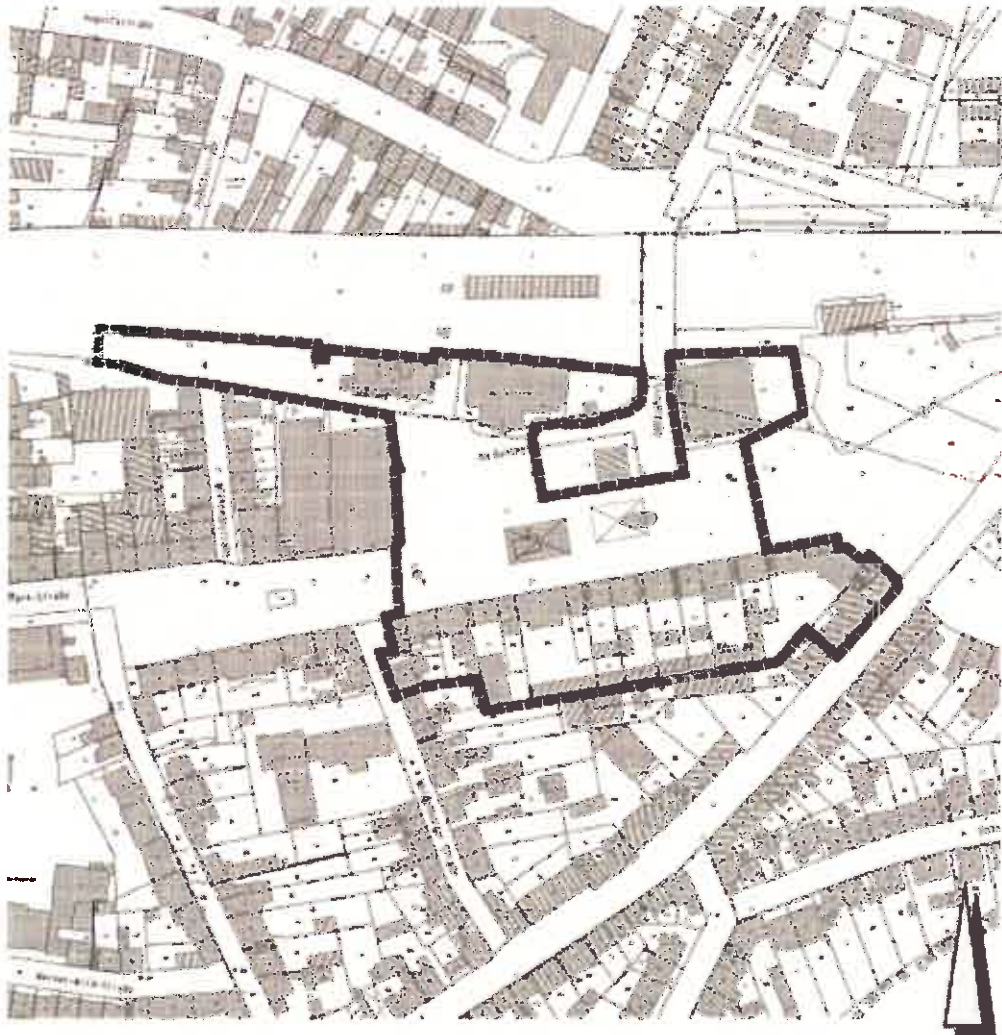


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1186 - Mittelmelderich - "Bahnhof Melderich"

**für einen Bereich zwischen Bahnhofstraße, Weißenburger Straße, Wittkampstraße und
der Bahnstrecke Duisburg-Ruhrort - Oberhausen**



Stand: Satzungsbeschluss

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand
24.07.2012

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
2.3	Denkmalschutz.....	5
3	Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Fachplanungen	6
3.4	Gender Mainstreaming.....	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.3	Hinweise	11
5	Umweltbelange	12
6	Bodenordnende Maßnahmen.....	13
7	Flächenbilanz	13
8	Kosten.....	13
9	Gutachten	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	14

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1886 -Mittelmeiderich- „Bahnhof Meiderich“ ist der Schutz und die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Meiderich.

Innerhalb des Plangebietes gibt es Anträge und weitere Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten. Eine unkontrollierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten, aber auch Erotikfachgeschäften, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution, würde negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben. Es besteht die Gefahr, dass der Bereich, der zugleich Eingangsbereich in das Zentrum Meiderichs ist, durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Bezug auf seine stadträumliche Prägung negativ beeinträchtigt wird.

Zudem ist durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängung von im Plangebiet gewünschten Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels zu befürchten.

Insgesamt kann somit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches gefährdet werden und der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt festgestellte Trading-Down-Effekt verstärkt werden.

Aus diesem Grund soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften und Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution im Geltungsbereich gesteuert werden.

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

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan; planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB. Das Gebiet ist überwiegend als Mischgebiet zu beurteilen. Zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Meiderich als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1186 -Mittelmeiderich- „Bahnhof Meiderich“ erforderlich.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1186 -Mittelmeiderich- „Bahnhof Meiderich“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit den §§ 9 Abs. 2a und 13 BauGB durchgeführt.

Auf Basis des § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) 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, Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäften im zentralen Versorgungsbereich Meiderich. 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. 1186 -Mittelmeiderich- „Bahnhof

Meiderich" 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. Bei der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1186 –Mittelmeiderich– „Bahnhof Meiderich“ wird lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution sowie Erotikfachgeschäfte zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, gesteuert. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Meiderich/ Beeck im Ortsteil Mittelmeiderich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Meiderich. Das Gebiet wird durch die Bahnstrecke Duisburg-Ruhrort – Oberhausen, die Bahnhofstraße, die Weißenburger Straße und die Wittkampstraße begrenzt.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist abgeschlossen. Das Plangebiet ist im südlichen Bereich geprägt durch eine Blockrandbebauung. In den Erdgeschossen befinden sich überwiegend Ladenlokale, während die Obergeschosse häufig der Wohnnutzung dienen.

Im nördlichen Bereich wird das Gebiet durch das repräsentative Bahnhofsgebäude und den vorgelagerten Bahnhofplatz geprägt. Das alte Bahnhofsgebäude dient mittlerweile der Unterbringung von Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben. Den nord-östlichen Eingangsbereich prägt die neu errichtete Sparkasse östlich der Singstraße. Neben dem ehemaligen Bahnhofsgebäude, liegt westlich ein Wohngebäude mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Zwischen diesen beiden Bereichen liegt der zentrale Omnibusbahnhof mit dem Zugang zur U-Bahnhaltestelle.

Insgesamt stellt vor allem der nördliche Teilbereich in der Verlängerung der Von-der-Mark-Straße, den Hauptzugangsbereich zur Fußgängerzone mit ihren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten dar.

2.2.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im motorisierten Individualverkehr im Wesentlichen über die Bahnhofstraße und darüber hinaus über die Singstraße. Parkmöglichkeiten bestehen östlich der Sparkasse und westlich des Planbereiches.

Im öffentlichen Personennahverkehr erfolgt die Anbindung über die im Plangebiet liegende Haltestelle Meiderich Bahnhof, die über den ZOB die Verknüpfung zwischen den Buslinien und der U79 sowie der 903 sicherstellt.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt zudem die Haltestelle Meiderich-Süd der DB, die über die Regionalbahn 36 eine Verbindung in Richtung Ruhrort und Oberhausen herstellt.

2.2.3 Grün- und Freiraumsituation

Aufgrund der hohen baulichen Dichte sind keine nennenswerten Grün- und Freiräume im Geltungsbereich vorhanden.

2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegt folgendes Denkmal: Am Bahnhof 10 (Bahnhof Meiderich).

In unmittelbarer Umgebung bzw. angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende denkmalwerte Gebäude: Weißenburger Straße 25 (Wohnhaus) sowie Von-der-Mark-Straße 68 (Kath. Kirche St. Michael).

Hinweis: Gem. § 9 DSchG NW sind Veränderungen an Bauendenkmälern und deren engeren Umgebung denkmalrechtlich erlaubnispflichtig.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg ist der Bereich als Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) und Fläche für Bahnanlage dargestellt. Zudem stellt der FNP einen Siedlungsschwerpunkt (SSP), Großparkplatz, Bahnhof, Haltepunkt und den Verlauf der Stadtbahnlinie dar.

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.

3.3 Fachplanungen

3.3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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

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

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

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche (zwei Haupt-, fünf Neben- und 16 Nahversorgungszentren) unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für 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 Meiderich 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.

Das Zentrum Meiderichs ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nebenzentrum festgelegt. In dieser Funktion soll es als Versorgungsstandort für den Bezirk Meiderich/Beek dienen.

Als Stärken dieses Bereiches werden neben der guten Anbindung im ÖPNV und MIV, das ansprechende Gesamtbild und das Vorhandensein wichtiger öffentlicher Einrichtungen genannt.

Als Schwächen hingegen der überwiegend einseitige Einzelhandelsbesatz und die Trading-Down-Effekte an den Enden des Standortbereiches.

Als Ziel nennt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Sicherung und den Ausbau des Lebensmittelangebotes im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Meiderich. Weiterhin sind die Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein frequenzerzeugendes Angebot mit wichtigen Magnetbetrieben für die Funktionsstabilität der zentralen Versorgungsbereiche. Zur Sicherungsaufgabe zählt auch, dass vorhandene Geschäfte umgebaut und ggf. auch vergrößert werden sollten, sofern ihre Bestandsstruktur nicht mehr den aktuellen Anforderungen sowohl der Anbieter als auch der Nachfrager entspricht.

3.3.2 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.

Nach dem eine Erhebung der vorhandenen Vergnügungsstätten durchgeführt wurde, wurden innerhalb dieses Konzeptes 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. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll hierzu auf die städtebaulich geeigneten Bereiche gelenkt werden.

Ziel des Konzeptes für die Kerne ist es, die Funktionsfähigkeit zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und kulturellen Angeboten zu sichern.

Innerhalb des Konzeptes wird zwischen den Hauptauflagen und den Nebenlagen differenziert. In den Hauptauflagen, in denen der Einzelhandelsbesatz noch weitgehend ununterbrochen vorhanden ist, sollen Vergnügungsstätten zur Sicherung der Versorgungsfunktion gänzlich ausgeschlossen werden.

In den Nebenlagen der Kernbereiche, in denen der Einzelhandelsbesatz bereits durch gewünschte kernergänzende Dienstleistungsnutzungen, aber auch durch Leerstände unterbrochen ist, sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Hier soll durch eine Verhinderung einer störenden Häufung solcher Einrichtungen die Funktionsfähigkeit dieser Bereiche gesichert werden.

Für das Nebenzentrum Meiderich sieht das Konzept einen Ausschluss in den bestehenden Hauptauflagen des Einzelhandels entlang der Von-der-Mark-Straße westlich der Weißenbürger Straße und den angrenzenden Mischgebieten vor.

Im Bereich östlich der Weißenburger Straße und südlich der Von-der-Mark-Straße sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein.

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

3.4 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Bei der Planung und Entscheidungsfindung soll auf unterschiedliche Bedürfnisse von Männern und Frauen hingewiesen werden. Gender Mainstreaming ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

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

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

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

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Meiderich, die zur Zeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 2,7 ha.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1186 umfasst daher die Flächen des zentralen Versorgungsbereiches Meiderich, die noch 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.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1186 -Mittelmeiderich- "Bahnhof Meiderich" wird in die Teilbereiche A und B gegliedert. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB werden folgende textliche Festsetzung getroffen:

Bereich A:

Der Bereich A zwischen dem Bahnhof Meiderich als Haltestelle der Regionalbahn, der U- und Straßenbahn und dem ZOB mit dem dazwischen liegenden Platzbereich stellt den Hauptzugangsbereich für Besucher der Von-der-Mark-Straße mit ihren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie dem Bezirksrathaus aus östlicher Richtung dar.

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 Meiderich im Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 1186 -Mittelmeiderich- „Bahnhof Meiderich“ ausgeschlossen werden.

Dieser Bereich stellt mit seinen Strukturen zwar nicht den klassischen Einkaufsbereich eines Zentrums mit einer durchgehenden Laufreihe an Einzelhandelsbetrieben dar, ist jedoch wegen seiner Eingangsfunktion von großer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Eine ansprechende Gestaltung des Eingangsbereiches mit attraktiven Angeboten ist ein wesentlicher Bestandteil für die Attraktivität des Nebenzentrums Meiderich. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Attraktivität des Bereiches gestärkt werden, damit auch zukünftig Gastronomie sowie Einzelhandels- und/ oder Dienstleistungseinrichtungen, die zu einer Stärkung der zentralen Funktion beitragen können, an dieser Stelle ansiedeln. Vergnügungsstätten können 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. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgestellten Trading-Down-Tendenzen in diesem Bereich sollen durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgehalten werden.

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 Nebenzentrums Meiderich, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sollen Erotikfachgeschäfte im Teilbereich A ausgeschlossen werden.

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

Bordelle und bordellartige Betriebe 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 Nebenzentrums Meiderich, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, im Teilbereich A nicht zulässig.

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

Bereich B:

Der Bereich B stellt die Nebenlage des zentralen Versorgungsbereiches Meiderich dar. Die Einzelhandelsauflage wird bereits 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 Nebenzentrums Meiderich, geringer einzuschätzen als in der Hauptauflage des Nebenzentrums 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 Nebenzentrums Meiderich erforderlich.

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

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 liegt wie der Bereich A im Zugangsbereich zur Hauptauflage an der Von-der-Mark-Straße ist jedoch aufgrund seiner Lage und Strukturen nicht so bedeutend wie der Bereich A. Eine Prägung durch Vergnügungsstätten mit negativen Folgewirkungen für den Eingangsbereich soll jedoch auch hier vermieden werden. Daher können Vergnügungsstätten nur zugelassen werden, wenn sie durch ihre Anzahl, Dichte und Ausprägung den Eingangsbereich nicht negativ prägen.

Der Bereich B stellt als Nebenlage aus funktionaler Sicht einen ergänzenden Bereich zur Hauptauflage an der Von-der-Mark-Straße 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 Eingangs- und funktionalen Ergänzungsbereich 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, um einer Verstärkung des Trading-Down-Effektes entgegen zu wirken.

Die innerhalb des Bereiches B vorhandenen Spielhallen haben Bestandsschutz. Erweiterungen oder Erneuerungen sind nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit genehmigungsfähig.

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

Erotikfachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnlich negative Auswirkungen auf die Struktur des 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 Nebenzentrums Meiderich (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.

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

Bordelle und bordellartige Betriebe 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 Nebenzentrums Meiderich, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben, im Teilbereich B nicht zulässig.

4.3 Hinweise

Hinweise zum Verfahren

Dieser Bebauungsplan bestimmt 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.

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 unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Denkmalrechtliche Hinweise

Gem. § 9 DSchG NW sind Veränderungen an Baudenkmalern und deren engeren Umgebung denkmalrechtlich erlaubnispflichtig.

Sollten wider Erwarten bei Erdeingriffen überraschend archäologische Funde geborgen oder andere Spuren von Bodendenkmalern wie Gruben, Gräber oder Mauern entdeckt werden, so sind diese gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder 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.

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 einschließlich der Wohnungsprostitution und Erotikfachgeschäften. Ansonsten wird die zur Zeit bestehende planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht berührt.

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

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

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

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

Lärmimmissionen

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

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet ist eine Fläche im Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst. Hierbei handelt es sich um einen Altstandort (Verdachtsflächen-Nr. 2859E). Auf der Fläche waren in der Vergangenheit Betriebe der Branchen Eisenhandlungen, Lager, Schrotthandel, Gasanstalten, Eisenbahnausbesserungswerk und Reparaturwerkstätten angesiedelt. Eine Gefährdungsabschätzung ist erfolgt und in Teilbereichen hat eine Auskoffnung und Verfüllung stattgefunden.

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB 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. 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 unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.

8 Kosten

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

9 Gutachten

Es wurden keine Gutachten in Auftrag gegeben.

10 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Mit der DS 12-0085 wurde am 26.03.2012 sowohl der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1186 - Mittelmeiderich - "Bahnhof Meiderich" gefasst als auch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Entwurfsbegründung auf die Dauer eines Monats beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2012 im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Duisburg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden ebenfalls am 30.04.2012 im Amtsblatt öffentlich ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 07.05.2012 bis 08.06.2012 einschließlich statt.

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. Die im Rahmen dieser Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen wurden ausgewertet und dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Die Untere Denkmalbehörde weist daraufhin, dass unter Punkt 2.3 der Begründung der zweite Satz wie folgt geändert werden soll: In unmittelbarer Umgebung bzw. angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmäler: Weißenburger Straße 25 (Wohnhaus) und Von-der-Mark-Straße 68 (Kath. Kirche St. Michael).

Darüber hinaus soll der Baudenkmalrechtliche Hinweis aufgenommen werden.

Gem. § 9 DSchG NW sind Veränderungen an Baudenkmalern und deren engeren Umgebung denkmalrechtlich erlaubnispflichtig.

Den Anregung wurde gefolgt und die entsprechenden Änderungen vorgenommen.

Die Handwerkskammer Düsseldorf begrüßt die getroffenen Festsetzungen und hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Städtebauliches Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Meiderich zu sichern und zu stärken. Die oberhalb dargestellten städtebaulichen Gründe sprechen 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.

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

Die innerhalb des Bereiches B vorhandenen Spielhallen haben Bestandsschutz. Erweiterungen oder Erneuerungen sind nur im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit genehmigungsfähig.

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. 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 weiterhin mögliche Nutzungsspektrum soll zudem durch die Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten langfristig gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches in Meiderich, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, so dass hier die funktionsstörenden Nutzungen gesteuert werden können.

Im Plangebiet liegt ein Altstandort, auf den 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 einschließlich der Wohnungsprostitution sowie 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.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1186 - Mittelmeiderich - "Bahnhof Meiderich".

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 24.09.2012 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den *02.10.2012*

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

G. J. J.
Gruppe

