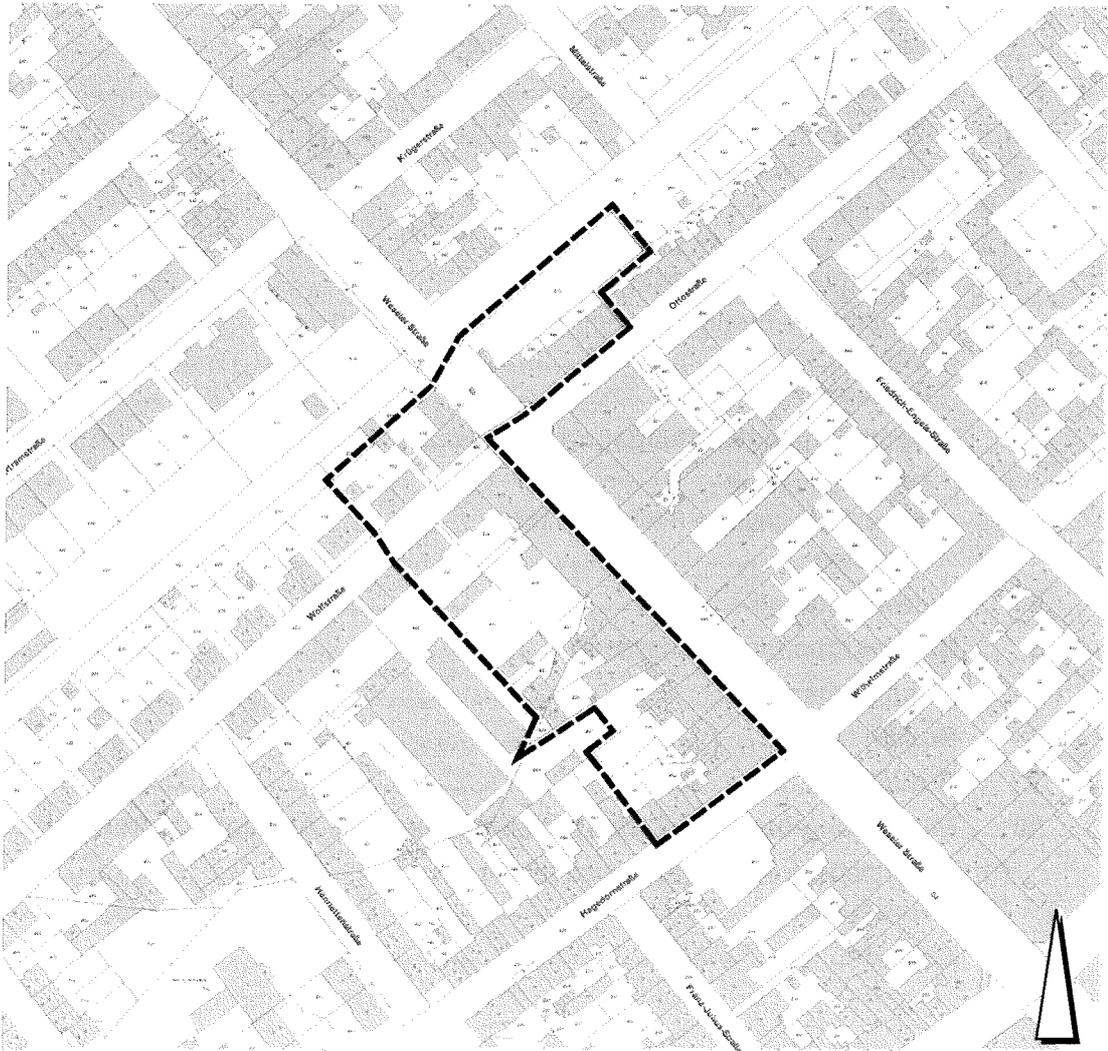


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1173 -Marxloh- "Weseler Straße südl. Abschnitt"

für einen Bereich zwischen Hagedornstraße, Henriettenstraße, Wolfstraße, Dahlstraße, Wolfsbahntrasse, Ottostraße und Weseler Straße



Stand: Satzungsbeschluss / April 2018

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	4
1.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
2	Situationsbeschreibung	5
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	5
3	Vorgaben und Bindungen	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Fachplanungen.....	6
3.4	Gender Mainstreaming	6
3.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	6
3.6	Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	7
3.7	Denkmalschutz	8
3.8	Störfallbetriebe	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	12
7	Flächenbilanz	12
8	Kosten	12
9	Gutachten	12
10	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses	12
10.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	12
10.2	Abwägung	12
11	Anlagen	14

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß dem am 06.12.2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich Hamborn/Marxloh. Die Struktur des Einzelhandels hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Die Vielfalt des Angebotes, das ein städtisches, lebendiges Ambiente ausmacht, ist zurückgegangen. Die Gefahr besteht, dass die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Hamborn/Marxloh wichtigen traditionellen Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Dienstleistungsnutzungen und gastronomische Einrichtungen durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen ersetzt werden.

Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Durch aggressive Werbeanlagen, verklebte Schaufenster usw. beeinträchtigen sie das Ortsbild negativ und unterbrechen in Einzelhandelslagen den Kundenstrom. Durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft verdrängen sie den traditionellen Einzelhandel sowie gewünschte ergänzende Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse im Gebiet ausgelöst oder weiter verstärkt werden und damit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs gefährden.

Im Plangebiet ist durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort zu befürchten. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hamborn/Marxloh wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet gesteuert.

Erotik-Fachgeschäfte haben durch ihre äußere Gestaltung und ihr Angebot ähnlich negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes wie Vergnügungsstätten. Vor allem im Zusammenwirken mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen können sie den Trading-Down-Effekt auslösen oder verstärken. Daher wird sie als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gesteuert.

Bordelle und bordellartige Betriebe haben auf Grund ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Nutzung ähnlich negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Zudem dienen sie einem nur eingeschränkten Nutzerkreis. Um den zentralen Versorgungsbereich Hamborn/Marxloh als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern, werden diese Nutzungen im Planbereich gesteuert.

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

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen sind. Erotik-Fachgeschäfte als Unterart des Einzelhandels sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art einschließlich der Wohnungsprostitution werden ebenfalls ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 1173 -Marxloh- "Weseler Straße südl. Abschnitt" wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB und § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB aufgestellt, in welchem nur der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), ferner von Bordellen und Sex-Shops festgesetzt 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. Beurteilungsmaßstab für diese Kriterien bleibt der § 34 BauGB.

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, mit überwiegend gewerblicher Prägung, zu beurteilen.

Zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften zum Schutz, Erhalt und der Entwicklung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn/Marxloh als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ erforderlich.

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gem. §§ 9 Abs. 2a und Abs. 2b 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 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2b BauGB ermöglichen es, für den unbeplanten Innenbereich, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder die Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeiten eignet sich für den erforderlichen Regelungsbedarf zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im zentralen Versorgungsbereich Hamborn-Marxloh.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB oder § 9 Abs. 2b BauGB das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ 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 den Beteiligungen wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen worden ist.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach den §§ 9 Abs. 2a und Abs. 2b sowie 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im Plangebiet enthält. Aufgrund 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 ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Stadtbezirk Hamborn. Es liegt im Zentrum des Ortsteils Marxloh, im Wesentlichen entlang der Weseler Straße, der Ottostraße und der Wolfstraße. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von rd. 1,5 ha. Die Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur

Das Gebiet ist vollständig bebaut und weist eine überwiegend geschlossene vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung auf. Der Besatz an Einzelhandel konzentriert sich überwiegend auf den Bereich der Weseler Straße, in den Erdgeschosslagen, welcher Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Hamborn-Marxloh ist. Die Erdgeschosse sind überwiegend durch den Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und in Teilbereichen durch Vergnügungsstätten genutzt. In den Obergeschossen befinden sich hauptsächlich Wohnungen. Die betroffenen Straßenzüge sind kaum begrünt und weisen einen stark innerstädtischen Charakter auf.

Verkehr

Das Plangebiet ist durch das innerstädtische Straßennetz, insbesondere durch die Weseler Straße, die Ottostraße und die Wolfstraße, sehr gut erschlossen. In den genannten Straßen findet straßenbegleitendes Parken statt. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über Haltestellen „Marxloh Pollmann“ und „Wolfstraße“, südlich und nördlich des Plangebiets, die von der Stadtbahnlinie 903 und der Buslinie NE3 bedient werden.

Grün- und Freiraumsituation

Insgesamt besteht eine hohe bauliche Dichte ohne eine tragende Grün- und Freiraumstruktur. Vereinzelt befinden sich Bäume, straßenbegleitend, im Plangebiet.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Regionalplan (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 wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Mischgebiet (MI) entlang der Weseler Straße und Wohnbauflächen (W) entlang der Wolfstraße und Ottostraße dar. Der Bebauungsplan Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. 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 Wegekettens 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.

Das Zentrum Hamborn/ Marxloh ist neben dem Zentrum Innenstadt als zweites Hauptzentrum der Stadt Duisburg festgelegt. Im Stadtteil Marxloh umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Grundstücke entlang der Weseler Straße zwischen Dahlmannstraße und der ehemaligen Bahntrasse an der Ottostraße sowie entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße zwischen Weseler Straße und Rolfstraße. Auch der Abschnitt der Kaiser-Friedrich-Straße zwischen Weseler Straße und Roonstraße sowie die Umgebung des August-Bebel-Platzes gehören zum zentralen Versorgungsbereich. In den genannten Bereichen befindet sich ein großer Teil der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh. Die Grenze der Parzellen bildet die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs. Die am nördlichen Ende gelegene ehemalige Bahntrasse ist als Grünschneise gestaltet. Sie bildet eine städtebauliche Zäsur und stellt daher die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs dar.

Der einzelhandelsrelevante Standortbereich von Hamborn-Marxloh, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, entspricht den Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Aspekte zur Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche in Duisburg sind Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Bildung, Kultur. Weitere Kriterien sind die Lage im Siedlungsgebiet und verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Dichte und Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Ebenfalls sind Leerstände erfasst, die als städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage zählen.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst nahezu alle Grundstücke entlang der Weseler Straße zwischen Hagedornstraße im Süden und Wolfstraße/Ottostraße im Norden. Die Grenze der Parzellen bildet nicht in Gänze die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs, Teile der rückwärtigen Grundstücksbereiche befinden sich außerhalb, können faktisch jedoch hinzugezählt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ liegt weitestgehend innerhalb 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.

3.6 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 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 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ entsprechen den Zielsetzungen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Im Ortsteil Marxloh ist für nördliche Bereiche an der Weseler Straße zwischen Wolfstraße/Ottostraße und Schmelzerstraße die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten als Ausnahmereich vorgesehen. In allen anderen Bereichen der Ortsmitte Marxloh ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht vorgesehen, so dass eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich ist. Die südliche Grenze dieses Ausnahmereichs ist im Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Kreuzungsbereich Weseler Straße und

Wolfstraße/Ottostraße dargestellt. Diese grafische Grenzziehung ist einer darstellerischen Ungenauigkeit geschuldet und liegt faktisch im Bereich der nördlich dieses Kreuzungsbereichs verlaufenden Wolfsbahntrasse. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1200 – Marxloh- „Weseler Straße“, der im Jahr 2014 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen wurde, ist die Grenze der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich der Weseler Straße bereits festgesetzt worden.

Somit ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ keine ausnahmsweise Zulässigkeit für Vergnügungsstätten vorgesehen.

3.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ befinden sich keine Gebäude, die derzeit in der Denkmalliste der Stadt Duisburg gemäß § 3 Abs. DSchG eingetragen sind.

Gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW sind 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.

3.8 Störfallbetriebe

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im Achtungsabstand zu der Grillo-Werke AG. Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen geregelt werden soll (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution) und alle weiteren Beurteilungen gemäß § 34 BauGB stattfinden, werden durch die Planung keine weiteren sensiblen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht. Es besteht aufgrund dieser textlichen Festsetzungen kein weiterer Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich zwischen Hagedornstraße, Henriettenstraße, Wolfstraße, Dahlstraße, Wolfsbahntrasse, Ottostraße und Weseler Straße. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ werden folgende textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a und § 9 Abs. 2b BauGB getroffen.

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2b BauGB werden die innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Vergnügungsstätten führen zu einer Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und der städtebaulichen Funktion des Gebiets. Zudem haben sie eine Unterbrechung der Auflage zur Folge. Dies steht der städtebaulichen Funktionsfähigkeit insgesamt und des zentralen Versorgungsbereichs Marxloh 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 Marxloh und gefährden damit den Charakter ihres städtebaulichen Umfelds. Aufgrund ihrer häufigen Erscheinungsform, z.B. zugeklebte Fensterscheiben, aggressive Werbeanlagen, prägen sie zudem das städtebauliche Bild negativ.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB werden die innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution, ausgeschlossen, um die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs Marxloh mit der erforderlichen räumlichen Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen zu sichern und zu entwickeln.

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 Plangebiets in Teilbereichen vorhandene und zur Belebung der Zentren, städtebaulich gewünschte, Wohnen. Es ist Ziel diese Nutzungsmischung zu erhalten und monofunktionale Bereiche in den Zentren zu vermeiden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Zentrums Marxloh, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sind Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution, als Unterart von Gewerbebetrieben nicht zulässig. Diese oberhalb beschriebenen negativen Auswirkungen der Nutzungsarten stehen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Marxloh entgegen. Daher sollen diese kernschädigenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB werden die innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets zu verhindern. 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 Versorgungsbereichs Marxloh, negativen Effekten vorzubeugen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Zentrums Marxloh, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, werden Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen.

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

4.3 Hinweise

Hinweise zum Verfahren

Dieser Bebauungsplan mit Festsetzungen nach den §§ 9 Abs. 2a und Abs. 2b 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.

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.

Bodendenkmalschutz

Gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW sind 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.

Vermerk (gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

Hinweis zu Plänen

Die im Geltungsbereich befindlichen folgenden Fluchtlinienpläne bleiben erhalten:

- Hagedornstraße (teilw), Fluchtlinienplan 39 förmlich festgestellt am 18.10.1900
- Ottostraße (teilw), Fluchtlinienplan 50A förmlich festgestellt am 18.10.1900
- Weseler Straße (teilw) , Fluchtlinienplan 250 förmlich festgestellt am 20.01.1932
- Weseler Straße (teilw), Fluchtlinienplan 251 förmlich festgestellt am 20.01.1932

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 zurzeit 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 liegt 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 sowie Erotikfachgeschäften enthält und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Lärmsituation.

Boden/ Altablagerungen/ Altlasten

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie 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.

Für Duisburg liegt eine Bodenbelastungskarte vor; hierzu wurden stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Das Plangebiet liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte, bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Die allgemeinen Handlungsempfehlungen für die Gartennutzung sind aus Gründen der Vorsorge zu beachten.

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 Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie 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.

Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet befindet sich derzeit in keinem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 83 Landeswassergesetz (LWG) ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete nach § 73 WHG identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird das HQextrem aus den Hochwassergefahrenkarten im Bebauungsplan vermerkt.

Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,5 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 Rat der Stadt hat am 11.07.2011 mit der Drucksache DS 11-1179 den Aufstellungsbeschluss Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2014 erneut bekanntgemacht.

Entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger erhielten im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat der Stadt in der Sitzung am 27.11.2017 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 29.12.2017 für den Zeitraum vom 15.01.2018 bis 20.02.2018 (mit Ausnahme am 08.02.2018 und 12.02.2018) einschließlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 15.01.2018 bis 20.02.2018 (mit Ausnahme am 08.02.2018 und 12.02.2018) einschließlich durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 15.01.2018 bis 20.02.2018 durchgeführt.

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

Die Abwägung aller Belange erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt.

10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und parallel laufenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2

BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden inhaltlich geprüft und soweit erforderlich aufgenommen.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- 31 Amt für Umwelt und Grün: Hinweis auf vorhandene Bodenbelastungen, Aufnahme eines Hinweises, keine Bedenken
- 61-1 Stadtentwicklung: keine Bedenken
- 61-20 Verkehrsplanung: keine Bedenken
- 61-23 Stadtplanung – Bereich Umwelt: keine Bedenken
- Bezirksregierung Düsseldorf: Dez. 54, Gewässerschutz: Aufnahme eines Vermerkes zur Lage innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG
- Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH: keine Bedenken
- Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg: keine Bedenken
- Handwerkskammer Düsseldorf: keine Bedenken
- II-KuB Untere Katastrophenschutzbehörde: keine Bedenken

Nach Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen wurden der Bebauungsplan und die Begründung wie folgt ergänzt:

- Die Lage innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes wurde gem. § 9 Abs. 6a BauGB als Hinweis in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vermerkt
- ein Hinweis bzgl. der Handlungsempfehlungen für die Gartennutzung wurde in der Begründung, unter Kapitel 5, zum Bebauungsplan aufgenommen

10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Die Abwägung aller Belange erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Entwicklung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Hamborn/Marxloh.

Darüber hinaus ist es ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern. Daher werden Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

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

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

Der Ausschluss der Nutzungen stellt 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 langfristig gesichert und gestärkt werden.

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie Erotikfachgeschäften und verändert darüber hinaus die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB nicht. Ein Gebietstyp der Bau NVO 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 den Festsetzungen dieses Planes ebendiese nicht berührt werden.

11 Anlagen

Bebauungsplan Nr. 1173 -Marxloh- „Weseler Straße südl. Abschnitt“

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1173 –Marxloh-
„Weseler Straße südl. Abschnitt“

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8)
Baugesetzbuch wurde am 02.07.2018 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 11.07.2018

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Trappmann

