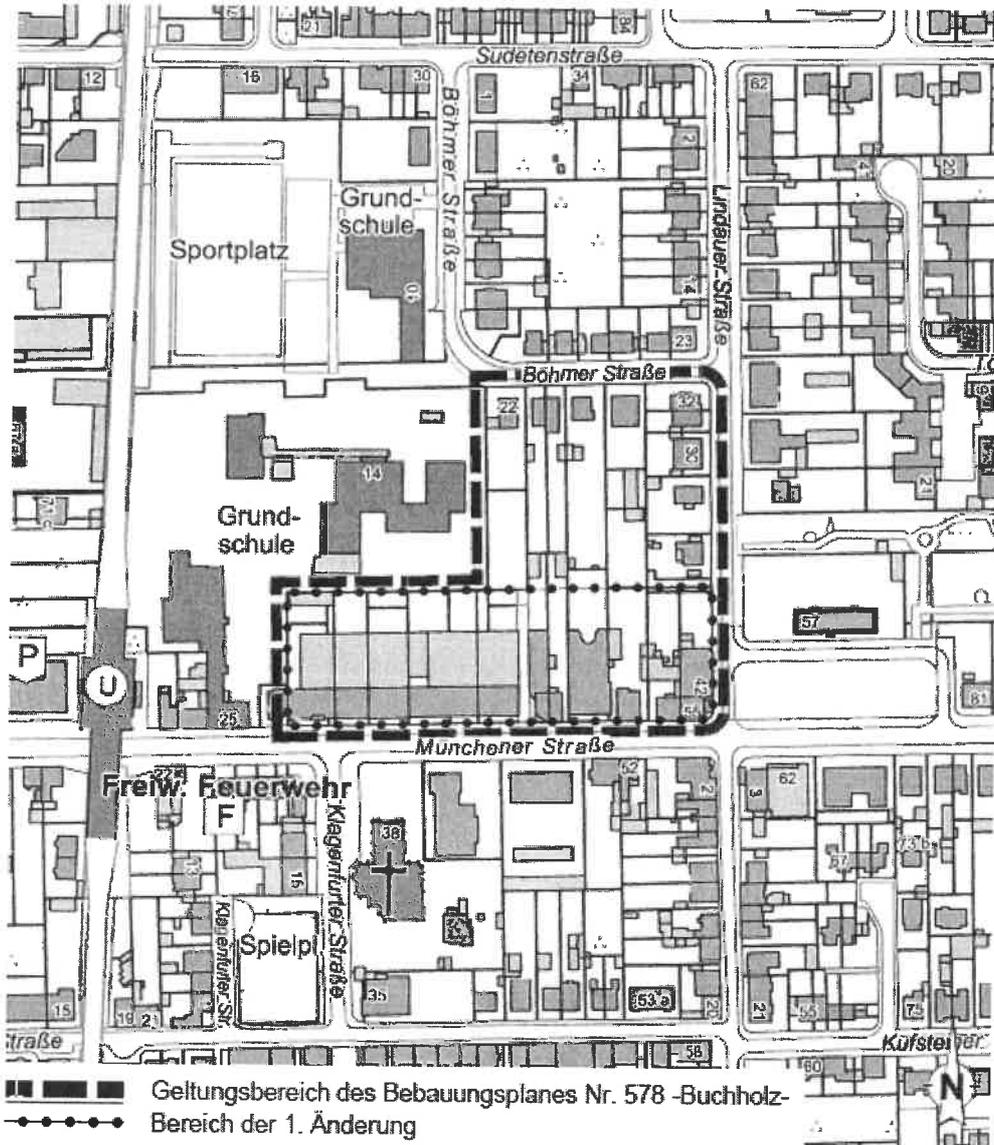


# Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 578 1. Änderung -Buchholz-**  
für den Teilbereich an der Münchener Straße und Lindauer Straße



Stand: Satzungsbeschluss

**Planverfasser**  
Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement

Stand 01.03.2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	3
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
<b>2 Situationsbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
2.1 Lage des Plangebietes.....	4
2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung .....	4
<b>3 Vorgaben und Bindungen</b> .....	<b>5</b>
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
<b>4 Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>8</b>
4.1 Geltungsbereich .....	8
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.3 Hinweise .....	10
<b>5 Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
<b>6 Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>10</b>
<b>7 Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>
<b>8 Kosten</b> .....	<b>11</b>
<b>9 Gutachten</b> .....	<b>11</b>
<b>10 Darstellung Bauleitplanverfahren und Abwägungsprozess</b> .....	<b>11</b>
10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes.....	11
10.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.....	11
10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses.....	12
<b>11 Anlagen</b> .....	<b>13</b>

## **Anlass der Planung**

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 578 - Buchholz- setzt an der Münchener Straße Kerngebiet (MK) fest. Im Bereich an der Lindauer Straße und Auf'm Kloster ist reines Wohnen festgesetzt. Mit der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 578 aus dem Jahr 1983 wurden für das MK-Gebiet Vergnügungsstätten als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Kernbereiches sicherzustellen. Das festgesetzte Kerngebiet liegt vollumfänglich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Buchholz.

Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Ortsteil Buchholz machen eine weitergehende planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften erforderlich. Ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurde vom Rat der Stadt am 11.07.2011 beschlossen. Die Münchener Straße ist mit einem Teilbereich der Düsseldorfer Landstraße Kern des zentralen Versorgungsbereichs Buchholz. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass im Zentralen Versorgungsbereich Buchholz Vergnügungsstätten prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden. Eine Abwärtsspirale bei der Qualität der Gewerbe- und Wohnnutzungen, ein sogenannter Trading-Down-Effekt, ist bereits in Gang gesetzt.

Städtebauliches Ziel ist es, das Ortszentrum Buchholz zu stärken und ein ansprechendes Versorgungs- und Wohnungsangebot zu sichern bzw. zu entwickeln und damit die Grundvoraussetzung für ein vielfältiges Stadtquartier zu erhalten.

Am 11.04.2017 hat die BV Süd einen Dringlichkeitsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Ebenfalls am 11.04.2017 hat der Stadtdirektor in Vertretung für den Oberbürgermeister sowie ein Ratsmitglied den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 578 1. Änderung - Buchholz - per Dringlichkeit gefasst.

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

#### **Derzeitiges Planungsrecht**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 578 aus dem Jahr 1971 ist nördlich der Münchener Straße ein Kerngebiet, entlang der Lindauer Straße und Auf'm Kloster ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die 1. Ergänzung aus dem Jahr 1983 hat für das Kerngebiet die Steuerung von Vergnügungsstätten zum Inhalt. Vergnügungsstätten sind seitdem nur ausnahmsweise zulässig.

Für den Bereich des Reinen Wohngebietes ist die Steuerung von Vergnügungsstätten nicht erforderlich, da diese Nutzungen hier planungsrechtlich unzulässig sind.

Zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums Buchholz als Einzelhandels-, Dienstleistungsstandort sowie zentrenorientierten Wohnstandort ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 578 -Buchholz- für die festgesetzten Kerngebiete erforderlich.

### **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 578 1. Änderung -Buchholz- wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen erhalten. Durch die textlichen Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans Nr. 578 -Buchholz- nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 578 1. Änderung -Buchholz- 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 u.a., 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 wurde.

Bei der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 578 1. Änderung -Buchholz- handelt es sich um eine Feinsteuerung des festgesetzten Kerngebietes. Ziel der Änderung ist die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften in diesen Bereichen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

## **2 Situationsbeschreibung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Süd Ortsteil Buchholz, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Buchholz. Der Bereich der 1. Änderungen betrifft die festgesetzten Kerngebiete nördlich der Münchener Straße, ab der Kreuzung mit der Klagenfurter Straße bis zur Lindauer Straße.

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

#### **Städtebauliche Struktur**

Das Gebiet ist weitestgehend vollständig bebaut. Die Münchener Straße liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Buchholz. Die nördliche Bebauung an der Münchener Straße ist durch eine mehrgeschossige straßenbegleitende Bauweise geprägt, in den Erdgeschossen befinden sich Ladenlokalen mit Schaufenstern.

Derzeit sind mehrere Leerstände in den Erdgeschossen zu verzeichnen. In den darüber liegenden Geschossen sind vorwiegend Wohnnutzungen anzutreffen.

#### **Verkehr**

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch die Münchener Straße erschlossen, eine Auffahrt zur Autobahn A59 befindet sich in der Nähe. Parkplatzanlagen befinden sich einseitig entlang der Münchener Straße. Der Zugang zum ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Norbert-Spitzer-Platz“, die von zwei Buslinien angefahren wird sowie der Stadtbahnhaltestelle „Münchener Straße“ der Linie U79.

#### **Grün- und Freiraumsituation**

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der Nutzungsart befinden sich keine nennenswerten Grünbereiche im Plangebiet. Hinter dem Norbert-Spitzer-Platz schließt sich eine Grünanlage an.

### **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**

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 578 stellt der derzeit geltende Flächennutzungsplan Kerngebiet (MK) für den Planbereich dar. Der Bebauungsplan Nr. 578 1. Änderung -Buchholz- ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Im Vorentwurf für den neuen Flächennutzungsplan ist derzeit „Gemischte Bauflächen mit Zentrenfunktion“ dargestellt.

#### **3.3 Fachplanungen**

Die vom Rat der Stadt beschlossenen Fachpläne (wie z. B. Schulentwicklungs-, Kindergartenbedarfs-, Kinderspielplatz- und Sportstättenplan) haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung.

#### **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. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen der geschlechtergerechten Bauleitplanung.

### **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 Buchholz ist als Nebenzentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingestuft. Der Bereich wird im Wesentlichen durch die Münchener Straße, die Düsseldorfer Landstraße und die Sittardsberger Allee erschlossen. Die wichtigen Stellplatzanlagen innerhalb des Standortbereichs sind die öffentlichen Sammelstellplätze auf dem Norbert-Spitzer-Platz und an der Haltestelle Münchener Straße. Diese Haltestelle dient als zentraler Zugang zum ÖPNV und wird von zwei Buslinien sowie einer U-Bahnlinie angefahren.

Städtebaulich ist der Standortbereich durch eine dichte, teils geschlossene, teils allein stehende Bebauung mit drei bis vier Geschossen geprägt. Eine Ausnahme bildet das am Norbert-Spitzer-Platz befindliche achtgeschossige Wohngebäude. Eine Besonderheit ist die U-Bahnhaltestelle, welche als Brücke über die Münchener Straße gebaut ist. Der Besatz an Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten befindet sich fast ausschließlich an der Münchener Straße. Der mittlere Abschnitt der Straße weist einen besonders hohen Besatz an Betrieben auf und stellt somit die Hauptlage des Einzelhandels dar. Im Süden erstreckt sich entlang der Düsseldorfer Landstraße ein großer Bereich mit vereinzelter Einzelhandelsnutzung. Der Wochenmarkt sowie gute verkehrliche Anbindungen werden herausgehoben.

Der zentrale Versorgungsbereich dient der Versorgung der Stadtteile Buchholz und Wanheim-Angerhausen. Die genannten Bereiche umfassen insg. rd. 26.300 Einwohner. Der einzelhandelsrelevante Standortbereich Buchholz 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 alle Grundstücke entlang der Münchener Straße zwischen dem östlichen Ende des Norbert-Spitzer-Platzes und der Düsseldorfer Landstraße sowie die östliche Straßenseite der Düsseldorfer Landstraße zwischen Münchener Straße und Gasteiner Straße. Auf den genannten Abschnitten befindet sich der Großteil der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des Nebenzentrums Buchholz. Die Grenze der Parzellen bildet die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs.

Im Norden der Münchener Straße wird der zentrale Versorgungsbereich durch einen Schulkomplex erweitert. Der Abschnitt entlang der Angertaler Straße ist als funktionaler Ergänzungsbereich ausgewiesen und kann als perspektivischer Entwicklungsbereich zur Weiterentwicklung des Hauptgeschäftsbereichs dienen. Die südliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Ende des Einzelhandelsbestandes an der Düsseldorfer Landstraße, welches sich zwischen der Kreuzung mit der Sittardsberger Allee und der Gasteiner Straße befindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 578 1. Änderung -Buchholz- liegt innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften erfolgen auch zum Schutz und zur Entwicklung der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs Buchholz.

### **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 das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten am 11.07.2011 beschlossen. Es fließt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Das Nebenzentrum Buchholz bildet den einzigen größeren Kernbereich innerhalb des Stadtbezirkes Süd. Die Hauptlaufachse dieses Zentrums ist an der Münchener Straße zu finden. Der Kreuzungsbereich mit der Düsseldorfer Straße stellt mit der unmittelbar angrenzenden Stadtbahnhaltestelle Münchener Straße eine bedeutende Eingangssituation sowohl für PKW- als auch für ÖPNV-Nutzer dar. Diesen Bereiche gilt es weiter aufzuwerten und zu attraktiveren, daher sollen hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Der südlichste Bereich dieses Kerns am Knotenpunkt von Sittardsberger Allee, Altenbrucher Damm und Düsseldorfer Landstraße stellt den Dienstleistungsbereich des Kerns Buchholz dar. In diesem Bereich hat in den letzten Jahren u.a. durch den Bau eines Gesundheitszentrums eine funktionale und städtebauliche Aufwertung stattgefunden. Zum Schutz dieser eingeleiteten positiven Entwicklung, Verhinderung eines Trading-Down-Prozesses und Schutz des Ortsbildes an einer der bedeutendsten Knotenpunkte des Bezirkes sollen Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Der zwischen diesen

beiden städtebaulichen Polen des Nebenzentrums gelegene Bereich weist entlang der Düsseldorfer Straße zum Teil großflächige Einzelhandelsnutzungen auf. In diesem Übergangsbereich sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 578 -Buchholz- 1. Änderung entsprechen des Konzeptes zur Steuerung der Vergnügungsstätten für den Bereich Buchholz.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht sich auf die Kerngebietsfestsetzungen an der Münchener Straße und Lindauer Straße im Bebauungsplan Nr. 578 -Buchholz. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Buchholz.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan Nr. 578 -Buchholz- 1. Änderung werden folgende textliche Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO für die Kerngebiete gem. § 7 BauNVO getroffen:

Der letzte Satz der Festsetzung II. b) zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gestrichen.

Folgende textliche Festsetzungen werden hinzugefügt.

II d)

In den Kerngebieten gem. § 7 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Planbereich entlang der Münchener Straße befindet sich die Hauptauflage des Zentralen Versorgungsbereiches. Hier soll insbesondere zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Buchholz Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten führen zu einer Unterbrechung der Auflage. Dies steht der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Buchholz 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 Buchholz 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. Zudem geht eine erhöhte Belästigung der Wohnbevölkerung von den Betrieben aus. Öffnungszeiten in den späten Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende und der damit verbundene An- und Abfahrverkehr der Besucher führen zu zusätzlichen Lärmemissionen. Dies steht einer positiven Entwicklung des Zentrenbereiches von Buchholz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen sowie einem attraktiven Wohnumfeld entgegen. Zur Verhinderung der Verstärkung des Trading-Down-Prozesses und zum Schutz der Wohnnutzung und werden daher im Kerngebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

II e)

In den Kerngebieten gem. § 7 BauNVO sind Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Buchholz mit der erforderlichen räumlichen Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen zu sichern und zu entwickeln. Zum Entgegenwirken des Trading-Down-Prozesses und zum Schutz und zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Buchholz werden Erotikfachgeschäfte daher im Kerngebiet ausgeschlossen. 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. Zudem dienen sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Um diesen, für die Qualität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Buchholz, negativen Effekten vorzubeugen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sollen Erotikfachgeschäfte ausgeschlossen werden.

II f)

In den Kerngebieten gem. § 7 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Der zentrale Versorgungsbereich und Wohnstandort Buchholz soll allen Bevölkerungsgruppen dienen und in seiner Funktionsfähigkeit mit der erforderlichen räumlichen Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes sowie Dichte ergänzender öffentlicher und privater Zentren- und Versorgungsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Es ist Ziel Nutzungsmischnutzung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche in den Zentren zu vermeiden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Buchholz, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sollen Bordelle und bordellartige Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben nicht zulässig sein.

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 und den zentralen Versorgungsbereich stärkende Wohnen. Die langen Öffnungszeiten (z. T. Nachtbetrieb) und der erhöhte An- und Abfahrverkehr verstärken die Lärmimmissionen auf die sensible Nutzung des Wohnens. Zudem dienen sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Diese oberhalb beschriebenen negativen Auswirkungen der Nutzungsarten stehen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Buchholz entgegen. Daher sollen diese kernschädigenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

#### 4.3 Hinweise

##### **Artenschutz**

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.

#### 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.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 578 –Buchholz- enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften im festgesetzten Kerngebiet. Durch diese Festsetzungen wird der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

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.

##### **Artenschutz**

Da diese vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 578 -Buchholz- lediglich ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften trifft, 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. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

## 7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 1,4 ha.

## 8 Kosten

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

## 9 Gutachten

Für das Planverfahren wurden keine Gutachten erstellt.

## 10 Darstellung Bauleitplanverfahren und Abwägungsprozess

### 10.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde per Dringlichkeit durch den Stadtdirektor in Vertretung für den Oberbürgermeister und ein Mitglied des Rates am 11.04.2017 gefasst. Der Rat der Stadt hat diesen Beschluss am 08.05.2017 genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2017 im Amtsblatt der Stadt bekannt gemacht.

Der Bezirksbürgermeister der Bezirksvertretung Süd und ein Mitglied der Bezirksvertretung haben am 11.04.2017 den Dringlichkeitsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 578 1. Änderung Buchholz gefasst. In der Sitzung der Bezirksvertretung am 01.06.2017 wurde der Dringlichkeitsbeschluss genehmigt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 14.07.2017 bis zum 14.08.2017.

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte vom 15.01.2018 bis zum 20.02.2018.

Am 05.03.2018 wird dem Rat der Stadt die Veränderungssperre Nr. 112 -Buchholz- als Satzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

### 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) Stellungnahme der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer ohne Bedenken gegen die Planung.
- b) Stellungnahme der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg ohne Bedenken gegen die Planung.
- c) Stellungnahme des Bereichs verkehrlicher Immissionsschutz ohne Bedenken gegen die Planung.
- d) Stellungnahme des Bereichs Ordnungsangelegenheiten aus dem Bürger- und Ordnungsamt ohne Bedenken gegen die Planung. Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Dennoch ist die Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten, dass Bauarbeiten sofort einzustellen

sind, sofern Kampfmittel gefunden werden und die entsprechenden Stellen zu verständigen sind.

- e) Stellungnahme der Bauordnung und Denkmalpflege ohne Bedenken gegen die Planung.

Im Rahmen der **Öffentlichen Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahme eingegangen:

- a) Stellungnahme des Umweltamtes, ohne Bedenken gegen die Planung zu äußern.
- b) Stellungnahme des Fachbereiches verkehrlicher Immissionsschutz, ohne Bedenken gegen die Planung zu äußern.
- c) Stellungnahme des Fachbereiches Stadt- und Regionalentwicklung, ohne Bedenken gegen die Planung zu äußern.

### 10.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Städtebauliches Ziel ist es, das Nebenzentrum Buchholz zu stärken und ein ansprechendes Versorgungs- und Wohnungsangebot zu sichern bzw. zu entwickeln und damit die Grundvoraussetzung für ein vielfältiges Stadtquartier zu erhalten.

Die Münchener Straße ist als Hauptlauflage des Ortsteils prägend für den Stadtteil für den zentralen Versorgungsbereich Buchholz. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale in diesem Teil des Zentralen Versorgungsbereiches werden. Zudem besteht die Gefahr, dass die Wohnlage entlang der Münchener Straße durch die negativen Auswirkungen geschwächt wird.

Ein kompletter Ausschluss dieser Nutzungen für das Plangebiet ist vertretbar, da im Ortsteil Buchholz für einen Bereich an der Düsseldorfer Landstraße grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten als Ausnahme vorgesehen ist. Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Vergnügungsstättenkonzept vorbereitet und entspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des Konzeptes.

Die Feinsteuerung der Nutzungsarten im festgesetzten Kerngebiet ist ein angemessenes Maß des planerischen Eingriffs für das hier verfolgte Ziel. Aufgrund des weiterhin möglichen vielfältigen Nutzungsspektrums eines Kerngebietes bleibt der Gebietscharakter erhalten. Die Festsetzungen stellen keine unzumutbare Einschränkung der Eigentümer dar. In diesem Teil des Zentralen Versorgungsbereiches Buchholz soll weiterhin das bestehende Nutzungsspektrum durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften langfristig gesichert werden. Entlang der Düsseldorfer Landstraße soll ein Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten die Ansiedlungsmöglichkeiten im Verhältnis zum Schutz der Wohnnutzung maßvoll geregelt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 578 -Buchholz- ist in den Wohngebieten (WR) Vergnügungsstätten nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 nicht zulässig. Somit ergibt sich für den WR-Bereich im Bebauungsplan Nr. 578 -Buchholz- diesbezüglich kein Planungsbedarf und die 1. Änderung bezieht sich lediglich auf das festgesetzte Kerngebiet.

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Erotikfachgeschäften in

dem festgesetzten Kerngebiet enthält, ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens kein weiterer Untersuchungs- oder Regelungsbedarf der Altlastensituation, des Artenschutzes oder sonstiger Umweltbelange.

Die abschließende Abwägung aller Belange erfolgt zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt

## **11 Anlagen**

Bebauungsplan Nr. 578 1. Änderung -Buchholz-



Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 578 1. Änderung –Buchholz-

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 07.05.2018 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 04. Juli 2018

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



**T r a p p m a n n**

