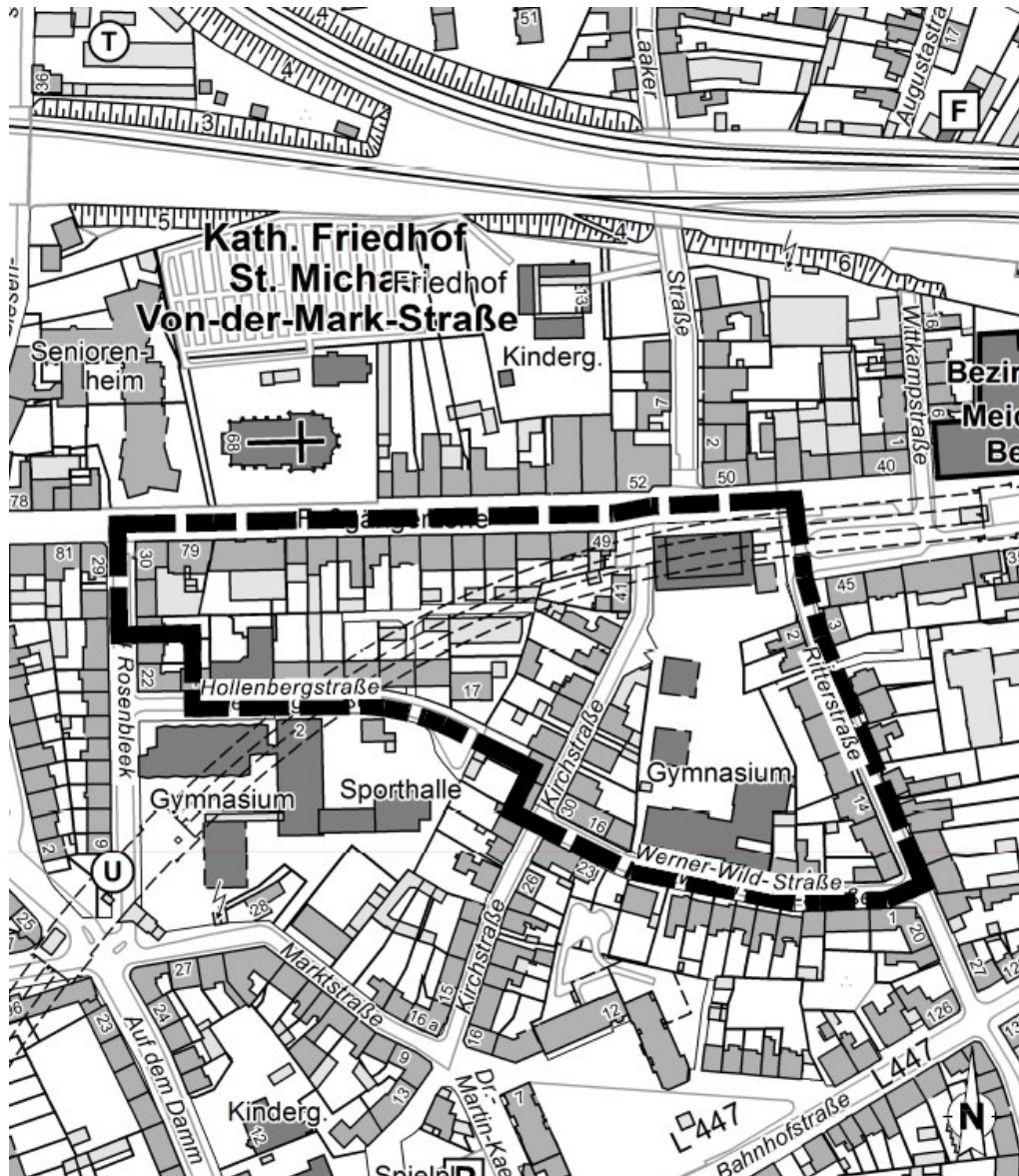


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1256 -Mittelmeiderich- „südl. Von-der-Mark-Straße“

für einen Bereich zwischen der Von-der-Mark-Straße, Rosenbleek,
Hollenbergstraße, Werner-Wild-Straße und der Ritterstraße



Stand: Satzungsbeschluss / Juli 2020

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement

Bearbeitungsstand 13.07.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	3
1.3	Art des Verfahrens	4
1.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
2	Situationsbeschreibung	4
2.1	Lage des Plangebietes.....	4
2.2	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	4
3	Vorgaben und Bindungen.....	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Fachplanungen und Konzepte.....	5
3.3	Gender Mainstreaming.....	6
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Geltungsbereich	7
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.3	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	9
5	Umweltbelange	9
5.1	Lärmimmissionen	10
5.2	Boden/ Altablagerungen/ Altlasten	10
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
5.4	Hochwasserrisikogebiete	11
5.5	Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen	11
6	Bodenordnende Maßnahmen.....	11
7	Kosten.....	11
8	Gutachten	11
9	Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses.....	12
9.1	Darstellung des Verfahrensablaufes.....	12
9.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen.....	12
9.3	Darstellung des Abwägungsprozesses.....	12
10	Anlagen	13

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches gab es einen Antrag zur Errichtung eines Wettbüros, der nach § 34 BauGB planungsrechtlich genehmigungsfähig gewesen wäre. Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten prägend für die Struktur und den Charakter der örtlichen Ladenlokale werden.

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 Meiderich, auch als zentraler Wohnstandort, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet daher gesteuert werden.

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 verstärken. Daher sollen sie als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gesteuert werden.

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 Meiderich als Versorgungs- und Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern, sollen diese Nutzungen im Planbereich gesteuert werden.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung des Nebenzentrums Meiderich. Darüber hinaus soll eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes verhindern werden.

Diese Zielsetzungen entsprechen den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Zur Erreichung der Zielsetzungen soll ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen gem. §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB aufgestellt werden.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Für den betreffenden Bereich gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Planungsrechtlich handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Das Plangebiet entspricht gem. § 34 Abs. 2 BauGB in Teilen entlang der Von-der-Mark-Straße einem Kerngebiet, im südlichen Bereich in Teilen einem Mischgebiet bzw. keinem Gebiet der BauNVO (§ 34.1 BauGB).

Derzeit sind Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäfte sowie Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution innerhalb des Plangebietes zulässig.

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

1.3 Art des Verfahrens

Da der Bebauungsplan Nr. 1256 -Mittelmeiderich- „südl. Von-der-Mark-Straße“ lediglich Festsetzungen nach §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthält, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1256 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, da das Gebiet bereits heute vollständig bebaut ist und keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, auf denen ein Vorhaben dieser Art derzeit möglich ist. Bereits nach geltendem Planungsrecht sind solche Vorhaben theoretisch möglich. Es ist jedoch nicht absehbar, ob und wann ein Vorhaben tatsächlich angestrebt wird, daher sind die Umweltauswirkungen eines Vorhabens projektbezogen zu ermitteln. 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 zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen werden kann und in diesem Verfahren auch abgesehen wird.

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

1.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften sowie Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution im Planbereich.

Durch die Planung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht wesentlich verändert. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden nur Festsetzungen zur Steuerung der Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften sowie Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution getroffen. Beurteilungsmaßstab darüber hinaus bleibt der § 34 BauGB.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1256 -Mittelmeiderich- „südl. Von-der-Mark-Straße“ befindet sich im Stadtbezirk Meiderich/ Beeck, im Ortsteil Mittelmeiderich und liegt südlich der Von-der-Mark-Straße zwischen der Straße Rosenbleek im Westen und Ritterstraße im Osten. Südlich wird das Plangebiet durch die Hollenbergstraße sowie die Werner-Schild-Straße begrenzt.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Der Planbereich ist überwiegend durch eine 3 – 4 geschossige Bebauung mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel-, Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. Im südlichen Planbereich gibt es einen höheren Anteil an Wohnnutzung auch in den Erdgeschossen. Daneben vereinzelt Einzelhandel, Handwerk, soziale und Bildungseinrichtungen.

Das Plangebiet liegt straßenbegleitend zur Von-der-Mark-Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Meiderich.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet Kerngebiet, Mischgebiet, Wohnbaufläche und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

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

3.2 Fachplanungen und Konzepte

3.2.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg ist am 01.07.2019 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.

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbildes für Duisburg definiert (Zentrenhierarchie). Das hierarchisch abgestufte Zentrensystem, bestehend aus Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, bildet zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten das gesamtstädtische Standortsystem. Es baut auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf und beinhaltet zudem Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen und räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

Des Weiteren beinhaltet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a. Ansiedlungsleitsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in Duisburg. Hierdurch werden Regelungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung getroffen. Die auf die Situation in Duisburg zugeschnittene Sortimentsliste dient zur weiteren Feinsteuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Ziele zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels für die funktionale Entwicklung der Stadt Duisburg verfolgt. Diese sind unter anderem der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, der Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptzentrums Duisburg-Innenstadt - Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt und in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen sowie der Erhalt und die Entwicklung der Zentrenstruktur mit dem Hauptzentrum Duisburg-Innenstadt sowie den Neben- und Nahversorgungszentren.

Weitere Ziele sind der Erhalt und Ausbau der kurzen Wege im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, der Erhalt und die Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen sowie die Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Der Teilbereich A des Geltungsbereiches befindet sich entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Meiderich.

Der zentrale Versorgungsbereich Meiderich ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nebenzentrum eingestuft. Die Haupthandelslage bildet die als

Fußgängerzone gestaltete Von-der-Mark-Straße, welche die nördliche Grenze des Planbereiches darstellt.

Ziel für das Nebenzentrum ist eine Stärkung der Fußgängerzone, insbesondere eine funktionale Stärkung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, aber auch die Erhaltung und Stärkung der guten Aufenthaltsqualität.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, aber auch Erotikfachgeschäften, Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution würden diesem Ziel entgegenstehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.2.2 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Angesichts des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten in Duisburg und der zu verzeichnenden Tendenz zu größeren Einheiten und sich verändernden Standortpräferenzen erhält die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten wieder eine wachsende Bedeutung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Duisburger Zentren und Gewerbegebieten. Der Rat der Stadt hatte daher in seiner Sitzung am 10.05.2010 die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes beschlossen. Das Konzept wurde am 11.07.2011 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (DS-Nr. 10-0759/2). Es fließt nun hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten in die Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung ein.

Innerhalb dieses Konzeptes wurden gesamtstädtisch einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erarbeitet. Diese Kriterien wurden auf die verschiedenen Gebietstypen in den Bezirken angewendet und Bereiche aufgezeigt in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Für den Ortsteil Mittelmeiderich sieht das Konzept einen Ausschluss in den bestehenden Hauptauflagen des Einzelhandels an der Von-der-Mark-Straße zwischen dem zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) bis zur A59 im Westen vor. Ebenso in den südlich angrenzenden, stärker durch Wohnnutzung geprägten Bereichen.

Im östlichen Bereich der Von-der-Mark-Straße zwischen dem ZOB und der Bahnhofstraße sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein, da die Auflagen hier bereits unterbrochen sind. Dieses Ziel ist durch den Bebauungsplan Nr. 1186 -Mittelmeiderich- „Bahnhof Meiderich“ planungsrechtlich umgesetzt.

Durch den Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit sind ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten innerhalb des Nebenzentrums Mittelmeiderich vorhanden.

Die Festsetzungen entsprechen den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

3.3 Gender Mainstreaming

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

besteht. Ziel für die Stadtplanung ist es, durch Gender Mainstreaming einen Qualitätsgewinn für die Gebrauchsfähigkeit städtischer Räume, höhere Alltagstauglichkeit und Effektivität der Planung zu erreichen. Gender muss im jeweiligen Planungskontext betrachtet werden.

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

Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten: Unter Gender-Gesichtspunkten ist die Funktionsfähigkeit der Zentren, aber auch der Quartiere mit einer wohnortnahe Versorgung und Angebot aus kulturellen, sozialen Einrichtungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Chancengleichheit in der Stadtplanung.

Der Bebauungsplan wirkt sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche südlich der Von-der-Mark-Straße, die bislang nicht überplant sind und für die ein Handlungsbedarf im Sinne des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten und/ oder des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes besteht. Der Geltungsbereich umfasst einen Bereich zwischen der Von-der-Mark-Straße, Rosenbleek, Hollenbergstraße, Werner-Wild-Straße und der Ritterstraße.

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

a) In den Teilbereichen A und B sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2b BauGB nicht zulässig

Das Plangebiet ist im Teilbereich A gekennzeichnet durch seine Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen, sowie einem hohen Wohnanteil mit einzelnen Büro-/ Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen. Als Teil des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Meiderich können Vergnügungsstätten die Entwicklung dieses Bereiches negative beeinflussen. Vergnügungsstätten haben häufig negative städtebauliche Wirkungen auf ihr Umfeld. Sie verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft den Einzelhandel sowie gewünschte ergänzende Dienstleistungsnutzungen und verursachen damit eine Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges. In diesem Bereich ist durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten unter anderem eine Verdrängung der erdgeschossigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen und somit eine Beeinträchtigung der Funktion des Gebietes zu befürchten.

Städtebauliches Ziel ist es eine solche Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern. Aufgrund dessen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet daher ausgeschlossen werden.

Es besteht zudem die Gefahr, dass die Wohnlage geschwächt wird und die schutzbedürftigen Schulen beeinträchtigt werden. Durch ihre langen Öffnungszeiten und eine hohe Kundenfrequenz in den Abend- und Nachtstunden sind Vergnügungsstätten

in besonderem Maß geeignet die Wohnnutzung zu stören. Durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie durch sonstige von den Besuchern verursachten Geräuschen kommt es zu Lärm in den Ruhezeiten der Wohnbevölkerung.

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen und zur Belebung der Zentren gewünschten Wohnnutzung sowie der im Plangebiet und unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Schulen zu verhindern sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine Vergnügungsstätten vorhanden.

b) Im Teilbereich A sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gem. § 9 Abs. 2a BauGB nicht zulässig.

Der Teilbereich A liegt vollständig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Meiderich. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sollen die innerhalb des Teilbereiches A nach § 34 BauGB zulässigen Erotikfachgeschäfte zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden. Erotikfachgeschäfte können schädliche Auswirkungen auf ihre Umgebung haben und führen zu einem Absinken der Gebietsqualität und Abwanderung von gewünschten Nutzungen. Zudem dienen sie nur einem eingeschränkten Nutzerkreis. Der zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums Meiderich soll jedoch allen Bevölkerungsgruppen dienen, weswegen Erotikfachgeschäfte zugunsten der gewünschten und erforderlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleitungen entsprechend eines funktionsfähigen Zentralen Versorgungsbereiches Meiderich ausgeschlossen sind. Um diesen, für die Qualität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Meiderich, negativen Effekten vorzubeugen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums, als Versorgungsstandort für alle Bevölkerungsgruppen, sollen Erotikfachgeschäfte im Plangebiet im Teilbereich A ausgeschlossen werden.

c) Im Teilbereich A sind die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe, einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben gem. § 9 Abs. 2a BauGB 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 Meiderich 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 Plangebietes in Teilbereichen vorhandene und zur Belebung der Zentren, städtebaulich gewünschte, Wohnen. Es ist Ziel diese Nutzungsmischung zu erhalten und monostrukturierte Bereiche in den Zentren zu vermeiden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Zentrums Meiderich, 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 Meiderich entgegen. Daher sollen diese kernschädigenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die städtebauliche Entwicklung des Gebietes weitestgehend abgeschlossen ist.

4.3 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins (im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG), die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können.

Hinweise

Hinweis zum Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen. Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung dieser Flächen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder einer sonstigen Maßnahme im Plangebiet unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen, ob tatsächlich eine Belastung vorliegt, d. h. der Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist je nach Ergebnis dieser Prüfung und der geplanten Nutzung ggf. der tatsächliche Belastungsgrad zu erkunden (Durchführung weiterer Untersuchungen), um falls erforderlich ein Sanierungskonzept vorzulegen.

Hinweis zu Plänen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1256 -Mittelmeiderich- „südl. Von-der-Mark-Straße“ werden folgende Fluchtlinienpläne überdeckt:

F.PI. 39 Werner-Wild-Str. (teilweise), förmlich festgestellt 22.05.1897

F.PI. 57 Ritterstr. (teilweise), förmlich festgestellt 31.01.1898

F.PI.248 Von-der-Mark-Str. (teilweise), förmlich festgestellt 17.08.1953, Änderung in violetter Farbe rechtsverbindlich seit 10.09.1970

Die Fluchtlinienpläne bleiben erhalten und stehen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1256 -Mittelmeiderich- „südl. Von-der-Mark-Straße“ nicht entgegen.

Hinweis zum Verfahren

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

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. Ansonsten wird die zurzeit bestehende planungsrechtliche Situation nicht berührt.

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

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Hiermit 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 zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4
- sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen.

5.1 Lärmimmissionen

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

5.2 Boden/ Altablagerungen/ Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich um Gewerbebetriebe, z. T. mit Nutzung als Reinigung.

Im Fall einer Bebauung oder Umnutzung sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Ggf. sind eingrenzende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen anzuschließen.

Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält, Nutzungen nicht festgeschrieben werden und der Zulässigkeitsmaßstab insgesamt nicht wesentlich verändert wird, ergibt sich, im Rahmen dieses Planverfahrens im Hinblick auf die Altlastensituation keine Untersuchungs- oder Regelungsnotwendigkeit. Ein entsprechender Hinweis wird jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass zudem Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen ist, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Zudem liegt für Duisburg 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1256 -Mittelmeiderich- „südl. Von-der-Mark-Straße“ 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 sollten jedoch aus Gründen der Vorsorge beachtet werden.

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

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Da dieser Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften sowie Bordellen, bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution trifft und darüber hinaus der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht verändert wird, kann im Rahmen dieses Verfahrens von der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BnatSchG abgesehen werden.

Im Falle einer Bebauung oder Umnutzung ist in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörden zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

5.4 Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

5.5 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

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

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Kosten

Es sind keine Kosten entstanden. Mit Rückennahmen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

8 Gutachten

Für das Bauleitplanverfahren wurden bislang keine Gutachten erstellt oder in Auftrag gegeben.

9 Darstellung des Bauleitplanverfahrens / Abwägungsprozesses

9.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Haupt- und Finanzausschuss hat per Eilbeschluss am 19.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1256 -Mittelmeiderich- „südl. Von-der-Mark-Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der gleichen Vorlage hat der Rat der Stadt gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 sowie der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) abzusehen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat der Stadt in der Sitzung am 17.02.2020 beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.2020 bekannt gemacht und in der Zeit vom 09.03.2020 bis 08.04.2020 einschließlich durchgeführt

Aufgrund der durch das Corona Virus bedingten zwischenzeitlichen Schließung der Ämter für den Publikumsverkehr wurde die Offenlage im Zeitraum vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 einschließlich erneut durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.05.2020.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB jeweils parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

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

9.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Das Risikogebiet des Rheins (im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG) wurde nachrichtlich übernommen und ein Hinweis zur Altlastensituation in der Urkunde und der Begründung ergänzt.

9.3 Darstellung des Abwägungsprozesses

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung des Nebenzentrums Meiderich. Darüber hinaus soll eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes verhindert werden.

Städtebauliche Gründe sprechen dagegen, dass Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäfte und Bordelle Plangebiets prägende Nutzungen werden.

Ein kompletter Ausschluss von Vergnügungsstätten, Erotikfachgeschäften und Bordellen für das Plangebiet ist vertretbar. Im östlichen Bereich der Von-der-Mark-Straße zwischen dem ZOB und der Bahnhofstraße sind Vergnügungsstätten und Erotikfachgeschäfte

ausnahmsweise zulässig sein. Dieses Ziel ist durch den Bebauungsplan Nr. 1186 - Mittelmeiderich- „Bahnhof Meiderich“ planungsrechtlich umgesetzt.

Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist gesamtstädtisch mit dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten vorbereitet und entspricht für diesen Bebauungsplan den Zielen des Konzeptes. Die Steuerung der Nutzungen entspricht zudem den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

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.

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

10 Anlagen

Bebauungsplan Nr. 1256 -Mittelmeiderich- „südl. Von-der-Mark-Straße“

ZUSAMMENGEHÖRIGKEITSBESCHEINIGUNG

Diese Begründung gehört zum

Bebauungsplan Nr. 1256 -Mittelmeiderich- „südl. Von-der-Mark-Straße“

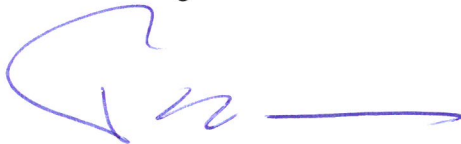
Die Verfahrensvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 15.09.2020 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 20.11.2020

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'T' followed by a horizontal line extending to the right.

Trappmann