

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 975 - Ruhrort -, südlich
Friedrichsplatz, für einen Bereich zwischen Fa-
brikstraße, Weinhagenstraße, Harmoniestraße und
Friedrichsplatz**

GLIEDERUNG

1. GEBIETSBESCHREIBUNG
2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES
3. VORGABEN UND BINDUNGEN
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Sanierungsgebiet
 - 3.3 Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Ruhrort
4. BEABSICHTIGTE FESTSETZUNGEN
 - 4.1 Baugebiete
 - 4.2 Vergnügungsstättenregelung
5. BÜRGERBETEILIGUNG
6. ALTABLAGERUNGEN/ALTSTANDORTE
7. ABWÄGUNG

1. GEBIETSBESCHREIBUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 975 - Ruhrort - südlich Friedrichsplatz liegt im Zentrum des Hafentadtteils Ruhrort und wird begrenzt durch die Harmoniestraße im Westen, die Weinhagenstraße im Süden, die Fabrikstraße im Osten und den Friedrichsplatz im Norden.

Der Bebauungsplanbereich ist durch eine überwiegend drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung geprägt. Bei der vorhandenen Nutzungsmischung bestehend aus vielfältigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben im Erdgeschoß und Wohnungen in den übrigen Geschossen, handelt es sich um eine typische Misch- bzw. Kerngebietsnutzung.

Die für Ruhrort kennzeichnende kleinteilige Nutzungsvielfalt ist in den letzten Jahren gefährdet: Die vergleichsweise hohe Wirtschaftskraft und Mietzahlungsfähigkeit hat zur Massierung von Vergnügungsstätten geführt und zur Verdrängung anderer Geschäftsnutzungen beigetragen.

2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden

- die Art der baulichen Nutzung festgesetzt,
- die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf die vorhandenen Spielhallen beschränkt und
- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen,

um die vielfältige Nutzungsstruktur und den Charakter des Gebietes zu sichern.

3. VORGABEN UND BINDUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 10.01.1986 stellt für den Bereich entlang der Fabrikstraße und den nördlichen Abschnitt der Harmoniestraße Kerngebiet, für den darüber hinausgehenden Bebauungsplanbereich Mischgebiet dar.

Der Bebauungsplan Nr. 975 - Ruhrort - südlich Friedrichsplatz wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Duisburg-Ruhrort. Die Satzung wurde durch den Rat der Stadt Duisburg in seiner Sitzung am 08.06.1998 beschlossen (DS 4930).

Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

3.3 Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Ruhrort

Der Rat der Stadt hat am 08.06.1998 das 'Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Ruhrort' beschlossen, um für den gesamten aus städtebaulicher Sicht als Einheit zu betrachtenden Stadtteil eine Planung durchführen zu können.

Auf der Grundlage dieses Konzeptes sollen für einzelne Bebauungsplanbereiche entsprechende Vergnügungsstätten-Regelungen getroffen werden, um negative städtebauliche Auswirkungen durch eine Häufung derartiger Einrichtungen zu vermeiden.

Vergnügungsstätten, wie Diskotheken und Kinos, werden als nicht regelungsbedürftig eingeordnet, da von ihnen aufgrund ihrer An-

zahl auch zukünftig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus städtebaulichen Gründen besteht Handlungsbedarf in denjenigen Gebieten,

- die durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt und mit Wohnnutzung sowie Gastronomiebetrieben und Spielhallen durchsetzt sind

und

- deren Nutzungsstruktur im wesentlichen beibehalten und Spielhallen bzw. diese Einrichtungen betreffende Nutzungsänderungen in Zukunft nur zugelassen werden sollen, wenn keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nutzungsstruktur zu befürchten sind.

Hier sollen Spielhallen ausnahmsweise zulässig sein, sofern es nicht zu einer störenden Häufung kommt. Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, werden ausgeschlossen.

Die darüber hinausgehenden Bereiche werden als nicht regelungsbedürftig eingestuft, da

- aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung (z. B. WR, WA etc.) oder der vorhandenen Nutzungsstruktur des jeweiligen Bereiches (§ 34 BauGB) Vergnügungsstätten bereits jetzt nicht zulässig sind

oder

- aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung (MK, MI) oder der vorhandenen Nutzungsstruktur (§ 34 BauGB) Vergnügungsstätten zulässig wären, jedoch keine oder nur geringe Nutzungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von

Spielhallen bestehen, so daß negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 975- Ruhrort - südlich Friedrichsplatz liegt im regelungsbedürftigen Bereich.

4. BEABSICHTIGTE FESTSETZUNGEN

Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes werden entlang des Friedrichsplatzes und der Fabrikstraße als Kerngebiet (MK) entlang der Harmoniestraße und der Weinhagenstraße als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, da der Bebauungsplanbereich nahezu vollständig bebaut ist. Es handelt sich hier um eine kerngebietstypische hohe Blockdichte.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschoßzahl und Grundflächenzahl) wird anhand der Kriterien des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bestimmt.

4.2 Vergnügungsstättenregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zentralen Geschäftsbereich des Stadtteils Ruhrort, der durch eine vielfältige Mischung aus Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, Vergnügungsstätten sowie Wohnungen geprägt ist. Diese für den Stadtteil Ruhrort typische Nutzungsvielfalt gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Bei dem im Planbereich gelegenen Baugebiet handelt es sich um ein Kerngebiet bzw. gewerblich geprägtes Mischgebiet, in denen gemäß § 6 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. § 7 (2) BauNVO Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind.

Im Planbereich und in der näheren Umgebung ist bereits eine Mas-
sierung von Spielhallen festzustellen:

<u>Betriebsstätte</u>	<u>Größe ca. in m²</u>
Fabrikstraße 26	150
Fabrikstraße 39	210
Fabrikstraße 44 - 46	95
Friedrichsplatz 5	150
Harmoniestraße 22	285
Harmoniestraße 38	105
Harmoniestraße 75	75

Insgesamt 7 Betriebe mit einer Gesamtfläche von ca. 1.070 m². Bei diesen Betrieben handelt es sich ausschließlich um Spielhallen. Diese Anzahl und Größenordnung - insbesondere im Bereich zwischen Friedrichsplatz, Harmoniestraße, Weinhagenstraße und Fabrikstraße, stellt bereits eine unerwünschte Häufung von Spielhallen dar.

Darüber hinaus wurde die Aufstellung von Sex-Video-Kabinen innerhalb der Spielhalle Fabrikstraße 26 beantragt.

Um negative Einflüsse auf die typische kleinteilige Nutzungsvielfalt und das städtebauliche Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches zu verhindern und die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht zu gefährden, ist eine Regelung der Zulässigkeit der Vergnügungsstätten erforderlich (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen).

Innerhalb der als Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) festgesetzten Gebiete sind

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung ausnahmsweise zulässig.
- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

Planungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist einerseits der § 1 BauNVO, der durch den Abs. 5 die Möglichkeit bietet, für bestimmte Baugebiete oder Teilbereiche Vergnügungsstätten als eine 'Art der zulässigen Nutzung' als ausnahmsweise zulassungsfähig festzusetzen oder auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Dieses ist gewährleistet, da

- die von der Regelung betroffenen Vergnügungsstätten nur eine der nach § 6 BauNVO in Mischgebieten bzw. § 7 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen vielzähligen Nutzungen darstellen

und

- ein vertretbares Angebot an Vergnügungsstätten aufgrund der Anzahl der bestehenden Einrichtungen bzw. der Regelung 'ausnahmsweise zulässig' die gebietstypische Nutzungsvielfalt einschließlich Vergnügungsstätten gegeben ist.

Andererseits bedarf eine derartige Nutzungsregelung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO 'besondere städtebauliche Gründe'.

Eine weitere Massierung von Vergnügungsstätten im zentralen Geschäftsbereich zwischen Harmoniestraße und Fabrikstraße trägt zu negativen Entwicklungen wie

- o Verdrängung typischer und seriöser Kerngebietsnutzungen
- o Veränderung der vielfältigen Nutzungsstruktur
- o negative Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes
- o Verlust an Attraktivität des Gebietes als Wohn- und Geschäftsstandort
- o Absinken des Niveaus der Besucherstruktur, verbunden mit der subjektiven Kriminalitätsfurcht der dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger zu verstärken (Rotlichtmilieu-Image) bei.

Es ist weiterhin eine Erfahrungstatsache, dass derartige Vergnügungsstätten geeignet sind, sich als Treffpunkte von potentiellen Straftätern und auch zu jugendgefährdenden Orten zu entwickeln. Dies ist mit den jahrelangen intensiven Bemühungen, durch vielfältige Maßnahmen den Stadtteil aufzuwerten, nicht zu vereinbaren.

5. BÜRGERBETEILIGUNG

Von einer Bürgerbeteiligung zu diesem Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen werden, da der Planbereich nahezu vollständig bebaut ist und die Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Auswirkung auf die Bebaubarkeit der Grundstücke hat.

Die in dem Plan getroffenen textlichen Festsetzungen hingegen, wirken sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich aus.

6. ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE

Im Bereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich der Standort einer chemischen Reinigung, der im Verdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg kartiert ist. Da es sich bei dem Standort um eine noch betriebene Reinigung handelt und keine konkreten Hinweise auf relevante Untergrundverunreinigungen, die auf den Betrieb der chemischen Reinigung zurückzuführen sind, vorliegen, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf eine eingehende Untersuchung verzichtet werden.

Bei einer zukünftigen Änderung oder Erweiterung der gewerblichen Nutzung muss jedoch damit gerechnet werden, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eingehende Untersuchungen erforderlich werden, die durch den Antragsteller durchzuführen wären.

Für das übrige Baugebiet besteht nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die oben genannten Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind.

7. ABWÄGUNG

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird dem Ziel, die o. g. Vergnügungsstätten im Bebauungsplanbereich nur ausnahmsweise zuzulassen bzw. auszuschließen, einer uneingeschränkten Zulässigkeit Vorrang gegeben, da

- dieses zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Funktionsfähigkeit des zentralen Bereiches, beiträgt,
- Attraktivitätsverluste entgegengewirkt wird,
- dieses den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dient,
- es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt, die auf Dauer den Eigentümern einen vertretbaren Nutzen erwarten lassen, so daß den Eigentümern der zum Teil gewerblich genutzten Grundstücke eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten - bezogen auf die Einrichtung von Vergnügungsstätten - zugemutet werden kann.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 975 - Ruhrort - .

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 11. Mai 1999

Die Oberbürgermeisterin



Im Auftrag

Grothe
G r o t h e

Ltd. Städt. Baudirektor