



Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Stadt Duisburg
2011

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1) Ausgangslage.....	5
2) Was sind Vergnügungsstätten	6
3) Planungsrechtliche Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten	8
a) Zulässigkeit im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.....	8
b) Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich	10
4) Städtebauliche/ Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten.....	10
5) Bisherige Aktivitäten der Stadt Duisburg zur Steuerung von Vergnügungsstätten	12
6) Erhebung der Vergnügungsstätten in Duisburg.....	12
a) Darstellung der Erhebungsmethode	12
b) Darstellung der Erhebungsergebnisse in den Stadtbezirken.....	13
c) Vergleich der Erhebungsergebnisse	20
7) Grundsätzliche Ziele des Konzeptes.....	22
a) Welche Nutzungen sind zu steuern	22
b) Berücksichtigung von Gender-Mainstreaming Aspekten im Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	23
c) Steuerung auf Ebene der Bezirke	24
d) Ansiedlungskriterien für die relevanten Gebietstypen	24
8) Umsetzung der Ziele in den Stadtbezirken	28
9) Weiteres Vorgehen.....	58
a) Anwendung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Vorfeld der Bauleitplanung	58
b) Umsetzung der Ziele des Konzeptes in verbindliche Bauleitplanung.....	58
c) Ausblick.....	58

Kurzfassung

Seit einigen Jahren gibt es eine **steigende Anzahl an Anträgen** zur Errichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Grund hierfür ist unter anderem die Neufassung der Spielverordnung im Jahr 2006, die u.a. eine erhöhte Anzahl von Spielgeräten pro Konzession ermöglicht.

Dabei ist eine Tendenz zu größeren Einrichtungen, sogenannten **Entertainment-Centern**, fest zu stellen. Diese suchen insbesondere Lagen an Hauptverkehrsstraßen in der Nachbarschaft von Fast-Food-Restaurants und Tankstellen. Damit geraten neben den Standorten in den Zentren zunehmend auch Gewerbegebiete in den Fokus der Betreiber.

Zu den Vergnügungsstätten, die über das neue Konzept gesteuert werden, gehören **Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Stripteaselokale und Sexkinos**.

Wettbüros, Billardclubs und Internetcafes bilden eine **Grauzone**, die nur unter bestimmten Umständen über dieses Konzept steuerbar ist.

Erotikshops und Bordelle gelten zwar nicht als Vergnügungsstätten, sondern sie zählen zum Einzelhandel bzw. Gewerbe. Sie sind jedoch jeweils als eigene Nutzungsart klar definierbar und sollen aufgrund ihrer negativen städtebaulichen Auswirkungen ebenfalls gesteuert werden.

Den Schwerpunkt des Vergnügungsstättenbesatzes im Stadtgebiet bilden die Spielhallen. Der überwiegende Teil der ungefähr 100 Spielhallenstandorten im Stadtgebiet befindet sich in den Zentren. Mit ca. 1.700 Geldspielgeräten in Spielhallen weist Duisburg im Vergleich mit anderer Oberzentren bereits einen überdurchschnittlichen Besatz auf.

Durch die Zunahme von Vergnügungsstätten und hier speziell von Spielhallen wird die **Funktionsfähigkeit von Zentren aber auch Gewerbegebieten gefährdet**. Sie beeinträchtigen das Ortsbild, unterbrechen gewachsene Einzelhandelslagen und verdrängen durch ihre vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft gewünschte Nutzungen.

Dies führt in einigen Einzelhandelslagen zu „**Trading-Down-Prozessen**“¹, zu einer abnehmenden Attraktivität. In den Gewerbegebieten kommt es zur Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben zugunsten von Vergnügungsstätten.

Da Vergnügungsstätten nicht gänzlich aus dem Stadtgebiet ausgeschlossen werden dürfen, bedarf es einer **gesamstädtischen abgewogenen Betrachtung**, in welchen Bereichen des Stadtgebietes Vergnügungsstätten zugelassen werden können und welche Bereiche vor den negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten geschützt werden sollen.

Ziel des Konzepts ist es, die **Funktionsfähigkeit der Zentren** zu sichern und die **Gewerbebietsstrukturen** für die Ansiedlung klassischer, produzierender Gewerbebetriebe zu schützen.

Hierzu soll die Ansiedlungsmöglichkeit von Vergnügungsstätten auf das **rechtlich erforderliche und städtebaulich vertretbare Maß** beschränkt werden. Hierzu werden in jedem Stadtbezirk Zulässigkeitsbereiche nach **stadtweit einheitlichen und transparenten Kriterien** räumlich dargestellt.

Für die **Innenstadt und die großen Zentren** in den Stadtbezirken ist es Ziel des Konzepts, die Funktionsfähigkeit dieser Kerne als Orte zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und kul-

¹ Mit dem Begriff „Trading-Down“ werden Prozesse in Einzelhandelslagen bezeichnet, in denen sinkende Gewinnspannen und damit tendenziell sinkende Grundrenditen durch eine Erhöhung der Umsätze bei geringeren Investitionen kompensiert werden. Durch den hierdurch verursachten Qualitätsverlust der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote kommt es zu einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit dieser Einzelhandelslagen. Diese Prozesse sind in ähnlicher Form auch in Gewerbegebieten zu beobachten.

turellen Angeboten zu sichern. Die Steuerungsziele richten sich hier in erster Linie auf den **Schutz der Einzelhandelslagen**. Bis auf den **Sonderfall** des Bereichs „**Vulkanstraße**“ am Rande der Innenstadt wird im Konzept auf eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verzichtet und eine **maximal ausnahmsweise Zulässigkeit** vorgesehen.

In den **Mischgebieten**, (dies sind im Wesentlichen die stärker mit Wohnfunktionen durchmischten kleineren Kerne mit Einzelhandelslagen und kleinere gewerblich geprägte Bereiche) ist wesentliches Ziel, die Wohnfunktionen zu schützen und die Funktionsfähigkeit dieser Gebiete als Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort zu sichern. Die Steuerungsziele richten sich hier insbesondere auf den Schutz der Einzelhandelslagen sowie der Wohnfunktionen. Hierzu sollen Vergnügungsstätten dort nur in Ausnahmefällen **in ausgewählten Teilbereichen** und **maximal ausnahmsweise zulässig** sein. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird nur dort vorgesehen, wo die vorhandene Struktur Vergnügungsstätten „verträgt“ und **keine wesentlichen Störungen, vor allem der Wohnnutzung**, durch Vergnügungsstätten ausgelöst werden können.

Die **Gewerbegebiete** sollen für die Ansiedlung klassischer, produzierender Gewerbebetriebe geschützt werden. In den Gewerbegebieten sollen Vergnügungsstätten deshalb nur an explizit vorgesehenen Standorten **maximal ausnahmsweise** zulässig sein, die sich aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Nutzungen hierzu eignen.

In den **übrigen Gebieten**, dies sind im Wesentlichen die **Wohngebiete** und die **Industriegebiete**, sollen Vergnügungsstätten **generell ausgeschlossen** werden.

Bedeutung des Konzepts für die Steuerung von Vergnügungsstätten

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten entfaltet **allein keine unmittelbaren Rechtsauswirkungen**. Als vom Rat der Stadt beschlossenes **städtebauliches Entwicklungskonzept** dient es der Verwaltung jedoch als **Abwägungsgrundlage** für die nachfolgende rechtswirksame Steuerung durch **Bauleitplanung**.

Als stadtweit **nach einheitlichen Kriterien abgewogenes Regelwerk** kann es jedoch schon im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung durch Beratung potentielle Ansiedlungen auf städtebaulich geeignete Bereiche lenken. Es richtet sich damit an Bürger, Politik, Verwaltung und Betreiber von Vergnügungsstätten und bietet diesen **Verlässlichkeit in den Zielen der Steuerung** und damit eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Es trägt so zur Vermeidung unerwünschter Ansiedlungen, Antragstellungen sowie etwaiger Entschädigungsansprüchen bei. Damit bleibt die aktive Steuerungsmöglichkeit gesichert.

1) Ausgangslage

Die städtebaulich negativen Folgen einer Häufung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, stellen in Duisburg bereits seit vielen Jahren ein erhebliches Problem dar, dies insbesondere in den schwächeren Lagen der Duisburger Zentren. Nachdem die Anzahl der Anträge zur Errichtung von Vergnügungsstätten zwischenzeitlich rückläufig war, ist in letzter Zeit erneut eine Zunahme von Anträgen in Duisburg zu verzeichnen.

Diese aktuelle Zunahme von Spielhallenanträgen in Duisburg entspricht dem Trend im Land NRW: Ging in NRW zwischen 2000 und 2008 die Anzahl der Spielhallen um 13,9% und die Zahl der Spielhallenkonzessionen im gleichen Zeitraum um 4,9% zurück, so ist seit der Neufassung der Spielverordnung im Jahr 2006 wieder ein Anstieg der Spielhallenkonzessionen um 1,8% (2006-2008) zu verzeichnen (AK Spielsucht, Daten 2008). Durch die in der Spielverordnung 2006 ermöglichte erhöhte Anzahl von 12 Spielgeräten pro Konzession (früher 10 Spielgeräte pro Konzession) und einer geringeren Mindestfläche pro Spielgerät (mindestens 12m² gegenüber früher 15m² Grundfläche) hat sich in diesem Zeitraum auch die Anzahl der Spielgeräte insgesamt erhöht. Zudem haben sich die Vorschriften bezüglich der Mindestlaufzeiten für ein Spiel verändert, so dass innerhalb kürzerer Zeit nun mehr Spiele stattfinden können. Dies bedeutet eine weitere Attraktivitätssteigerung für die Betreiber.

Unter anderem aufgrund dieser veränderten gewerberechtlichen Vorschriften ist seit 2006 eine Tendenz zu großen Entertainment-Centern zu beobachten. Als bevorzugte Standorte sind mittlerweile nicht mehr nur die Kerngebiete und Mischgebiete in den Zentren, sondern auch Gewerbegebiete im Fokus der Betreiber. Hier werden insbesondere Gebiete mit einer guten Erreichbarkeit und Sichtbarkeit sowie Frequenzbringern in der Nachbarschaft (Fast-Food-Restaurants, Tankstellen) favorisiert. Ein vergleichbarer Trend ist auch in Duisburg zu verzeichnen, so dass aktuell nicht nur die Zentren, sondern durch den Trend zu größeren Einheiten auch Gewerbegebiete in ihrer Struktur und in ihrem Erscheinungsbild gefährdet sind.

Durch die zur Zeit in der Diskussion befindliche Liberalisierung des Glückspielmarktes in Deutschland kann es zukünftig darüber hinaus zu einer neuen Antragswelle durch Wettbüros kommen, die je nach Ausgestaltung ebenfalls zu den Vergnügungsstätten zählen (vgl. Kapitel 2).

Vergnügungsstätten fügen sich in der Regel nicht in ihre Umgebung ein und verursachen damit – insbesondere bei einer Häufung solcher Einrichtungen – städtebauliche Spannungen: Aggressive Werbeanlagen und verdunkelte Schaufenster prägen das Umfeld negativ und unterbrechen die Lauflagen in den Geschäftsbereichen. Hierdurch werden Trading-Down-Tendenzen ausgelöst oder verstärkt.

Durch die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit verzerren Vergnügungsstätten das Boden- und Mietpreisgefüge, verdrängen auf diese Weise die klassischen und gewünschten Nutzungen und gefährden damit den Gebietscharakter ihres städtebaulichen Umfeldes.

Durch lange Öffnungszeiten und einen erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr kommt es zudem zu Störungen angrenzender empfindlicher Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen).

Zur Verhinderung solcher negativer Auswirkungen wurden in der Vergangenheit im Bedarfsfall Bebauungspläne aufgestellt, um Vorhaben zurückstellen und Veränderungssperren erlassen zu können. Bei einer stetig steigende Anzahl an Anträgen und somit auch Bauleitplanverfahren ist ein gesamtstädtisch abgewogenes Konzept als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung unverzichtbar, um für die Stadt aktive Steuerungsmöglichkeiten zu sichern und Entschädigungsansprüche zu verhindern.

2) Was sind Vergnügungsstätten

Der **Begriff der Vergnügungsstätten** wird in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwar als eine eigene Nutzungsart genannt, jedoch nicht genauer definiert. Entsprechend der Rechtsprechung sind „unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils vorauszusetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) **unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung** widmen (vgl. Fickert/Fieseler, a.a.O., § 4 a Rdnr. 22)“ (vgl. VGH Hessen, 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06).

Die prinzipielle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird über die §§ 2-9 der BauNVO geregelt und wurde mit der Novellierung der BauNVO 1990 abschließend geklärt (siehe Kapitel 3). Da die BauNVO nicht definiert, welche Einrichtungen als Vergnügungsstätten gelten, stellt sich eine solche Zuordnung in Einzelfällen als schwierig dar und lässt sich nur über die Rechtsprechung ableiten.

Nach der aktuellen Rechtsprechung zweifelsfrei Vergnügungsstätten sind:

- Spiel- und Automatenhallen
- Spielcasinos und Spielbanken
- Diskotheken und Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars,
- Tanzlokale und -Cafés,
- Stripteaselokale und Sexkinos, einschließlich der Lokale mit Videokabinen
- Swinger-Clubs
- Multiplex Kinos
- Festhallen²

In einer rechtlichen Grauzone liegen dagegen insbesondere Einrichtungen wie

- Wettbüros,
- Billardclubs und
- Internetcafes.

Die gewerberechtliche Zulässigkeit der **Wettbüros** ist noch nicht abschließend geklärt. Aktuellen Tendenzen entsprechend ist jedoch eine Liberalisierung des Glückspielmarktes zu erwarten, wonach zumindest einige private Anbieter legal Wettbüros errichten dürfen. Ihre planungsrechtliche Zuordnung muss differenziert betrachtet werden. Die planungsrechtliche Zuordnung der **Wettbüros** richtet sich zur Zeit danach, ob sie als reine Ladenlokale (ähnlich Lottoannahmestellen) betrieben werden, oder ob sie zusätzliche Anreize zum Aufenthalt bieten und die kommerzielle Unterhaltung der Kunden im Vordergrund steht (vgl. OVG NRW 10 B 1600/05, 18.10.2005 und VG Minden 1 L 69/06, 10.02.2006).

Ob **Internetcafes** zu den Vergnügungsstätten gezählt werden können oder nicht ist in der Rechtsprechung ebenfalls nicht abschließend geklärt. Ist auf den Rechnern das Spielen im Internet mittels einer Software durch den Betreiber verhindert, so zählen sie nicht zu den Vergnügungsstätten sondern zu den gastronomischen Einrichtungen. Sind dagegen Spielmöglichkeiten vorhanden, so zählen Internetcafes zu den Vergnügungsstätten.

² Festhallen gelten als Vergnügungsstätten „wenn die Auswirkungen einer Festhalle (...) denen einer Vergnügungsstätte (...) vergleichbar sind“. (BVerwG 4 B 56.06)

Ähnlich differenziert müssen **Billardclubs** betrachtet werden. Dienen sie vorwiegend sportlichen Zwecken und sind auf Vereinsbasis organisiert, so handelt es sich nicht um Vergnügungsstätten. Dominiert jedoch der Spielcharakter werden sie als Vergnügungsstätten ähnlich den Spielhallen bewertet.

Bei **Kinos** (Lichtspieltheatern) wird eine Differenzierung zwischen Programmkinos, die als Anlage für kulturelle Zwecke und somit nicht als Vergnügungsstätte eingeordnet werden und Großkinos (Multiplex-Kinos) mit mehreren unterschiedlich großen Sälen, einer Sitzkapazität >1.800 und einem ergänzenden Angebot aus Gastronomie und dienstleistungs-bezogenen Nutzungen, vorgenommen.

Keine Vergnügungsstätten sind:

- Theater, Konzerthallen, Museen (Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke)
- Fitness-Center, Stadien (Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke)
- Sex-Shops ohne Videokabinen (diese gehören planungsrechtlich zum Einzelhandel)
- Bordelle, sowie bordellartige Betriebe (diese gehören planungsrechtlich zu den Gewerbebetriebe).

Kegelbahnen und Bowlingbahnen fallen aufgrund ihres eher sportlich-geselligen Charakters nicht unter die Vergnügungsstätten.

Demnach weicht ihre planungsrechtliche Zulässigkeit in den einzelnen Baugebietstypen von denen der Vergnügungsstätten ab.

3) Planungsrechtliche Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten

Die Regelungen zur Zulässigkeit eines Vorhabens richten sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Abhängig davon, ob das geplante Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt oder in einem unbeplanten Bereich, kommen unterschiedliche Vorgaben zur Geltung.

a) Zulässigkeit im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit nach den darin festgesetzten Baugebieten und den entsprechenden Vorgaben der BauNVO zu den zulässigen Nutzungsarten.

In älteren Fassungen der BauNVO sind Vergnügungsstätten nur im §7 (Kerngebiete) als allgemein zulässig und in §4a (besondere Wohngebiete) als ausnahmsweise zulässig aufgeführt. Nach herrschender Meinung ist es grundsätzlich möglich, dass Vergnügungsstätten in Bebauungsplänen nach älteren Fassungen der BauNVO als sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe in weiteren Baugebietstypen zulässig sind (vgl. BVerwG 25.11.1983, 4 C 64/79).

Mit der Novellierung der BauNVO 1990 wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abschließend geregelt und Vergnügungsstätten erstmalig als eigene Nutzungsart außerhalb der Kerngebiete aufgeführt. Zusätzlich wurde eine Differenzierung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten vorgenommen. Durch die Aufnahme als eigene Nutzungsart und die Differenzierung in der BauNVO 1990 zwischen kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten wird die Zulässigkeit in den Baugebieten im Vergleich zu älteren Fassungen weiter eingeschränkt.

Ob eine Vergnügungsstätte kerngebietstypisch ist oder nicht leitet sich daraus ab, wie groß ihr Einzugsbereich ist. Nach Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) sind diejenigen Vergnügungsstätten typisch für Kerngebiete, die als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich besitzen und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen (vgl. BVerwG 21.02.1986, 4 C 31.83; 24.02.2000, 4 C 23.98). Für den speziellen Fall der Spielhallen hat sich in der Rechtsprechung ein Schwellenwert von ungefähr 100m² Grundfläche als Grenze herausgebildet. Bei Überschreitung dieser Größe kann davon ausgegangen werden, dass es sich um eine Vergnügungsstätte handelt, die eine Kerngebietstypik aufweist.

Zur Übersicht über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach BauNVO siehe Abbildungen 1 und 2.

Wie die Abbildungen zeigen sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach älteren Fassungen der BauNVO aufgrund ihrer Einordnung als sonstige (nicht wesentlich) störende Gewerbebetriebe in deutlich mehr Baugebietstypen (ausnahmsweise) zulässig, als nach der aktuellen BauNVO. Für einen Bebauungsplan ist die zum Zeitpunkt des Erlangens der Rechtskraft gültige Fassung der BauNVO maßgebend.

Aus diesen Regelungen ergibt sich, dass in Abhängigkeit von der jeweilig gültigen BauNVO bestimmte Gebietstypen besonders durch Vergnügungsstätten gefährdet sind. In anderen Baugebieten ist eine Steuerung hingegen nicht nötig, da dort Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Abbildung 1: Übersicht über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990

Baugebiet	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten		Bemerkungen
	nicht MK-typ.	MK-typ.	
Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	●	●	
Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	●	●	
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	●	●	
Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	●	●	
Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	●	●	
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	●	●	im überwiegend durch Wohnen geprägten Teil
	●	●	im überwiegend gewerblich geprägten Teil
Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	●	●	
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	●	●	
Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	●	●	GI nicht für Erholung und Vergnügen bestimmt
Sondergebiete (§§ 10 und 11 BauNVO)	-	-	abhängig von der Art des Sondergebietes: SO "Einkaufszentrum": MK-typ. Vergnügungsstätten sind zulässig SO "Autobahn-Rastanlage": Vergnügungsstätten sind zulässig, wenn sie primär der Versorgung der Autobahnbenutzer dienen

● = allgemein zulässig, ● = ausnahmsweise zulässig, ● = unzulässig

nicht MK-typ. = nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, MK-typ. = kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Abbildung 2: Übersicht über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach älterer BauNVO

Baugebiet	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten		Bemerkungen
	nicht MK-typ.	MK-typ.	
Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	●	●	als „nicht störende Gewerbebetriebe“
Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	●	●	
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	●	●	als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“
Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)*	●	●	
Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	●	●	als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	●	●	als „sonstige Gewerbebetriebe“
Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	●	●	
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	●	●	als „Gewerbebetriebe aller Art“
Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	●	●	als „Gewerbebetriebe aller Art“
Sondergebiete (§§ 10 und 11 BauNVO)	-	-	abhängig von der Art des Sondergebietes

● = allgemein zulässig, ● = ausnahmsweise zulässig, ● = unzulässig, * = Baugebietstyp existiert seit BauNVO 1977

nicht MK-typ. = nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, MK-typ. = kerngebietstypische Vergnügungsstätten

b) Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich

Außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB bewertet. In diesem Fall hängt es von der Eigenart der näheren Umgebung ab, ob das Vorhaben nach §34.1 BauGB oder §34.2 BauGB beurteilt wird.

Entspricht der Bereich in seiner Ausprägung in seiner näheren Umgebung einem Baugebiet der BauNVO ist die Zulässigkeit nach §34 Abs.2 BauGB bei der Art der baulichen Nutzung entsprechend der Vorgaben der BauNVO für den jeweiligen Gebietstyp zu bewerten. Dies bedeutet, dass die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend der aktuellen Fassung der BauNVO zu bewerten sind (s. Abbildung 1).

Bei einer uneinheitlich geprägten näheren Umgebung (einer sogenannten Gemengelage) richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs.1 BauGB (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich (§34 Abs. 1 BauGB)

Nähere Umgebung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	Bemerkungen
Mehrere Vergnügungsstätten vorhanden	●	Voraussetzung: neue Vergnügungsstätte ist mit den bereits vorhandenen vergleichbar
Eine Vergnügungsstätte vorhanden	●	Prüfung, ob vorhandene Vergnügungsstätte als Fremdkörper außer Betracht bleiben muss
Keine Vergnügungsstätte vorhanden	●	Neue Vergnügungsstätten sind regelmäßig unzulässig

● =allgemein zulässig, ● =ausnahmsweise zulässig, ● =unzulässig

Neue Vergnügungsstätten sind in unbeplanten Innenbereichen ohne eindeutige Gebietsprägung (§34.1 BauGB) regelmäßig unzulässig, da der aktuelle Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung gebracht werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Vorhaben eine Vorbildwirkung entfalten kann. Dies ist bei Vergnügungsstätten der Fall, da die vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten in einem Gebiet dazu führt, dass sich diese negativ auf ihre Umgebung auswirken, indem sie den sog. „Trading-Down-Effekt“ auslösen (BVerwG 15.12.1994 – 4 C 13/93 –; 04.09.2008 – 4 BN 9/08 –).

4) Städtebauliche/ Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten

Zur Vermeidung der städtebaulichen Negativfolgen von Vergnügungsstätten bietet das Planungsrecht Steuerungsmöglichkeiten über die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Das vorliegende Konzept dient der gesamtstädtisch abgewogenen Vorbereitung der gegenüber jedermann verbindlichen planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten durch Bauleitplanung. Das Konzept selbst entfaltet keine unmittelbaren Rechtsauswirkungen. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs.6 Nr. 11 BauGB geht es jedoch als ein Abwägungsbelang in die Bauleitplanung ein.

Schon vor der Rechtskraft von steuernden Bebauungsplänen bietet das Planungsrecht Instrumente zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Bauleitplanung. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss kann die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die nicht den städtebaulichen Zielsetzungen eines Bebauungsplanes entsprechen, zurückgestellt werden und/oder eine Veränderungssperre beschlossen werden.

In den Bebauungsplänen können durch textliche Festsetzungen im Sinne des §1 Absätze 4-9 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei ist zu beachten, dass nur Nutzungen gesteuert werden können, die planungsrechtlich als Vergnügungsstätten eingestuft werden.

Sexshops und prostitutive Betriebe fallen planungsrechtlich nicht unter den Begriff Vergnügungsstätte, sind aber als Unterart des Einzelhandels (Sexshops) oder Gewerbes (prostitutive Betriebe) ebenfalls unter Anführung besonderer städtebaulicher Gründe planungsrechtlich steuerbar (siehe hierzu auch Kapitel 7).

Keine Vergnügungsstätten und damit planungsrechtlich nicht steuerbar sind hingegen z.B. Internetcafes die nach ihrer beantragten Nutzung Gastronomie darstellen. Da gastronomische Betriebe jedoch als belebendes Element in den Zentren städtebaulich gewünscht sind und deshalb nicht ausgeschlossen werden sollen, besteht hier planungsrechtlich keine Steuerungsmöglichkeit.

Der Unterschied zwischen diesen nicht steuerbaren Nutzungen und den steuerbaren Rotlichtnutzungen liegt darin, dass Internetcafes und Wettbüros die keine Vergnügungsstätten sind, keine klar definierbare Nutzungsunterart darstellen.

Ob die tatsächlich realisierten Nutzungen den Bauanträgen entsprechen oder es doch Spielmöglichkeiten gibt und es sich somit um eine Vergnügungsstätte handelt, kann nur durch eine ordnungsrechtliche Überprüfung nach Eröffnung nachgewiesen werden.

Für eine planungsrechtliche Steuerung durch Festsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen dürfen jedoch nur städtebauliche Gründe angeführt werden. Zu diesen gehören:

- der Trading-Down-Effekt, der durch Vergnügungsstätten, Bordelle, oder Sex-Shops in dem betreffenden Gebiet ausgelöst bzw. verstärkt werden kann,
- Verzerrungen des Boden-/Mietpreisgefüges, die durch Vergnügungsstätten und Einrichtungen mit ähnlichen städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst werden. Hierdurch können Verdrängungsprozesse von in den Gebieten gewünschten klassischen Nutzungen eingeleitet werden, wodurch der Gebietscharakter ihres städtebaulichen Umfeldes gefährdet werden kann
- Störung des Ortsbildes durch eine negativ prägende Außengestaltung und Werbeanlagen
- Lärmemissionen, da Vergnügungsstätten häufig einen erhöhten An- und Abfahrtsverkehr zu Öffnungszeiten die innerhalb der zu sonst üblichen Ruhezeiten liegen.

Dagegen dürfen Suchtprävention, Jugendschutz, moralische oder ideologische Aspekte bei der Begründung zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten nicht angeführt werden.

Für alle Steuerungsmöglichkeiten gilt es weiter zu beachten, dass ein **stadtweiter Ausschluss von Vergnügungsstätten verfassungsrechtlich nicht möglich** ist. Dies würde einem faktischen Berufsverbot gleichkommen (Art. 12 und 14 GG). Folglich ist es erforderlich, dass ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten zur Gewährleistung einer rechtssicheren Umsetzbarkeit durch Bauleitplanung in einem angemessenen Umfang an geeigneten Stellen innerhalb des Stadtgebietes Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten vorsieht.

5) Bisherige Aktivitäten der Stadt Duisburg zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Für die Bereiche Innenstadt und Ruhrort wurden bereits Ende der 1980er bzw. 1990er Jahre Entwicklungskonzepte zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vom Rat der Stadt beschlossen, auf deren Grundlage zum Teil bereits verbindliches Planungsrecht geschaffen wurde (Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Stadtmitte, Ratsbeschluss vom 3.10.1988 und Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Ruhrort, Ratsbeschluss vom 08.06.1998). Diese Konzepte sollen durch das nun vorliegende stadtweite Konzept fortgeschrieben und aktualisiert werden.

In den übrigen Teilräumen der Stadt findet eine Steuerung zur Zeit im Einzelfall statt. Dieses Vorgehen birgt aufgrund der stadtweit uneinheitlichen städtebaulichen Begründungen die Gefahr von erzwungenen Genehmigungen aufgrund von Präzedenzfällen und Ausnahmetatbeständen. Hierdurch besteht die Gefahr des Verlustes der aktiven Steuerungsmöglichkeit. Durch die Vielzahl der daraus resultierenden Bauleitplanverfahren (aktuell eine zweistellige Anzahl an Verfahren im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten) - dies bei begrenzten Personalressourcen - besteht zusätzlich die Gefahr, Fristen nicht einhalten zu können und daher ungewünschte Entwicklungen zulassen zu müssen und/oder in die Entschädigungspflicht zu geraten.

Um diese negativen Effekte vermeiden zu können, wurde dieses Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten mit **stadtweit einheitlichen anzuwendende Kriterien** für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erstellt (siehe Kapitel 7).

6) Erhebung der Vergnügungsstätten in Duisburg

a) Darstellung der Erhebungsmethode

Zur Vorbereitung der Steuerung von Vergnügungsstätten wurde eine umfangreiche stadtweite Erhebung durchgeführt.

Um den Erhebungsaufwand auf ein zu realisierendes Maß einschränken zu können, wurden die Erhebungsbereiche systematisch eingegrenzt.

Hierzu wurden die Erhebungsbereiche hinsichtlich des bestehenden Planungsrechts (Bereiche, in denen Vergnügungsstätten planungsrechtlich zulässig sein könnten) sowie hinsichtlich stadtstruktureller Kriterien (Bereiche, welche als Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten potentiell interessant sein könnten) eingegrenzt.

Hierzu wurde erhoben, welche Bebauungspläne „gefährdete“ Gebietstypen (Kern-, Misch- und Gewerbegebiet) festsetzen, welche BauNVO den einzelnen Bebauungsplänen zu Grunde liegt und ob sie bereits Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten enthalten. Mit Hilfe dieser Datenbank und dem Programm ArcGIS konnten die Gebiete graphisch dargestellt werden.

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Gebieten wurden Bereiche in die Erhebung einbezogen, die im Flächennutzungsplan als MK-, MI- oder GE-Gebiete dargestellt sind.

Auf Basis der Untersuchungen im Rahmen des Fachkonzeptes Stadtstruktur-Städtebau im Prozess Duisburg2027 wurden darüber hinaus weitere Gebiete betrachtet, die aufgrund ihrer städtebaulichen Strukturen potentiell als Standorte für Vergnügungsstätten und/oder Rotlichtangebote in Frage kommen könnten und nach §34 BauGB zu beurteilen sind.

Schlussendlich wurden diese Bereiche großräumig umgrenzt und als Erhebungsbereiche für die Vor-Ort-Erhebung festgelegt.

Im Anschluss wurde im Sommer 2010 in diesen Gebieten die Erhebung der relevanten Nutzungen durchgeführt. Neben den Vergnügungsstätten wurden die Grauzonen (Internetcafes, Wettbüros und Billardclubs) sowie Sex-Shops und Bordelle aufgenommen. Darüber hinaus wurden die Erdgeschoss-Leerstände ermittelt, da diese als potentielle Standorte für zukünftige Vergnügungsstätten einen wichtigen Indikator für die „Gefährdung“ eines Gebietes darstellen.

Bei den Spielhallen wurde neben dem Standort die Anzahl der Geldspielgeräte (GSG) und die Anzahl der Räume aufgenommen.

Einschränkend ist darauf hinzuweisen, dass durch die Erhebung nur solche Einrichtungen erfasst werden konnten, deren Nutzung auch als Vergnügungsstätte, Internetcafe, Wettbüro, Billardclub oder Rotlichtnutzung identifizierbar war. Illegale Wettbüros beispielsweise, die in anderen Nutzungsarten integriert sind sowie prostitutive Einrichtungen, die nach außen nicht erkennbar sind, konnten nicht erfasst werden.

Im Nachgang der Vor-Ort-Erhebung wurden zusätzlich in diesen Gebieten die Bauanträge gesichtet, um zu überprüfen, ob es sich bei den „Grauzonen“ um genehmigte Vergnügungsstätten handelt oder nicht. Hierdurch sollten mögliche Fehler bei der Überprüfung vor Ort aufgedeckt werden.

Bei Widersprüchen zwischen der Vor-Ort Erhebung und den Bauanträgen wurden die betreffenden Grundstücke erneut überprüft. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse dieser Erhebung mit den Ergebnissen der im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgten Erhebung abgeglichen.

b) Darstellung der Erhebungsergebnisse in den Stadtbezirken

Die Erhebung zeigt deutliche räumliche Schwerpunkte von Vergnügungsstätten in einigen Siedlungskernen der Stadt. In den Duisburger Gewerbegebieten sind dagegen kaum Vergnügungsstätten vorhanden.

Die Erhebungsergebnisse verdeutlichen, dass die Hauptproblematik der Vergnügungsstätten von den Spielhallen ausgeht. Hier gibt es in Duisburg stadtweit 95 Spielhallenstandorte mit ca. 1700 Geldspielgeräten (GSG). Relativierend ist anzumerken, dass 354 dieser Geldspielgeräte im Casino Duisburg in der Stadtmitte stehen.

Die erhobenen Grauzonennutzungen wie Internetcafes und Wettbüros werden zwar in der Örtlichkeit negativ prägend wahrgenommen, ihre Anzahl insgesamt ist jedoch eher gering. Hinzu kommt, dass sie in der Regel keine Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sind. Die Anzahl der Internetcafes, welche als Vergnügungsstätten einzustufen sind, liegt im einstelligen Bereich. Ebenfalls eine geringe Rolle spielen in der stadtweiten Betrachtung die Erotik-Shops. Diese sind ausschließlich in der Innenstadt vorzufinden. Ähnliches gilt für die Rotlichtnutzungen wie Bordelle und Wohnungsprostitution. Diese Einrichtungen sind in konzentrierter Form vor allem im Bereich Vulkanstraße vorzufinden.

Weitere Details der Erhebungsergebnisse werden anhand der bezirksweisen Darstellungen erläutert.

Erhebungsergebnisse Bezirk Walsum

Abbildung 4: Erhebungsergebnisse Bezirk Walsum



Im Bezirk Walsum bildet der Kern Aldenrade, der zugleich Nebenzentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist, den Schwerpunkt der Vergnügungsstätten, vor allem am Kometenplatz und an der Dr.-Hans-Böckler-Straße. Hier sind auch die meisten Erdgeschoss-Leerstände zu verzeichnen.

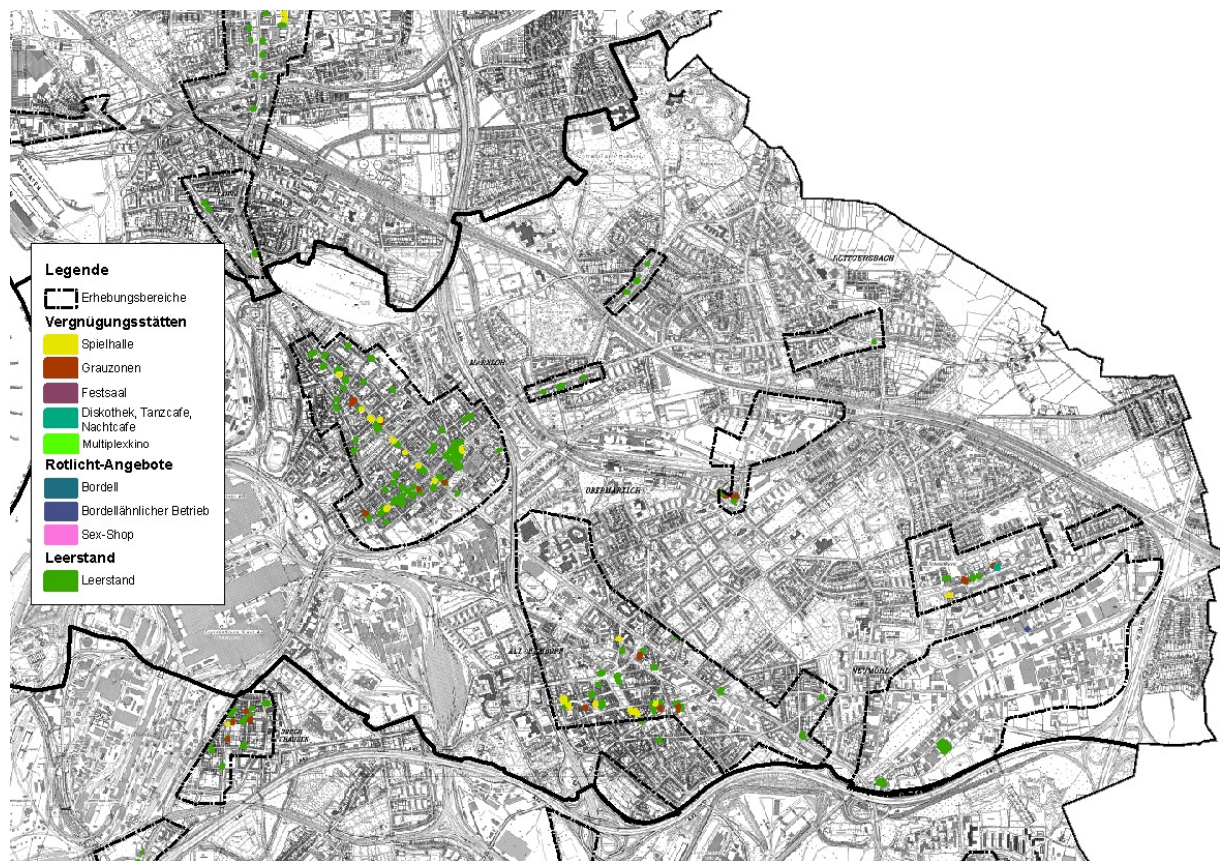
Des Weiteren gibt es in Vierlinden vereinzelt weitere Spielhallenstandorte, jedoch ist hier keine Konzentration zu verzeichnen. Darüber hinaus befindet sich ein Tanzcafé im Gewerbegebiet Hülsermannshof.

Die Anzahl der „Grauzonennutzungen“ Internetcafés und Wettbüros ist innerhalb des Bezirkes sehr gering und überwiegend nicht als Vergnügungsstätte im planungsrechtlichen Sinn zu bewerten.

Rotlichtnutzungen sind im Stadtbezirk Walsum nicht vorhanden.

Erhebungsergebnisse Bezirk Hamborn

Abbildung 5: Erhebungsergebnisse Bezirk Hamborn



Innerhalb des Bezirkes Hamborn gibt es eine hohe Anzahl an Vergnügungsstätten in den beiden großen Siedlungskernen Marxloh und Alt-Hamborn.

In Marxloh ist hierbei eine Konzentration entlang der Weseler Straße zu verzeichnen. Darüber hinaus gibt es in Marxloh zudem eine signifikant hohe Anzahl von Erdgeschossleerständen, insbesondere im Bereich der Kaiser-Wilhelm- und der Kaiser-Friedrich-Straße sowie entlang der Weseler Straße.

In Alt-Hamborn befinden sich die Spielhallen vor allem im westlichen Bereich der Jägerstraße und südlich des Hamborner Altmarktes.

Ein weiterer Spielhallenstandort innerhalb des Bezirkes befindet sich im Kernbereich Neumühls an der Holtener Straße. Darüber hinaus ist hier jedoch keine signifikante Konzentration festzustellen. Aufgrund der hohen Anzahl an Erdgeschossleerständen an der Lehrerstraße gibt es jedoch eine erhöhte Gefahr der Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten.

Innerhalb des Gewerbegebietes Neumühl gibt es einen bordellartigen Betrieb.

Erhebungsergebnisse Bezirk Meiderich/Beeck

Abbildung 6: Erhebungsergebnisse Bezirk Meiderich/Beeck



Die erhobenen Spielhallen- sowie „Grauzonennutzungen“ im Stadtbezirk Meiderich/Beeck finden sich vornehmlich im Bezirkskern Meiderich im Bereich der Von-der-Mark-Straße, in Untermeiderich entlang der Stahlstraße und der Horststraße sowie in Beeck entlang der Friedrich-Ebert-Straße.

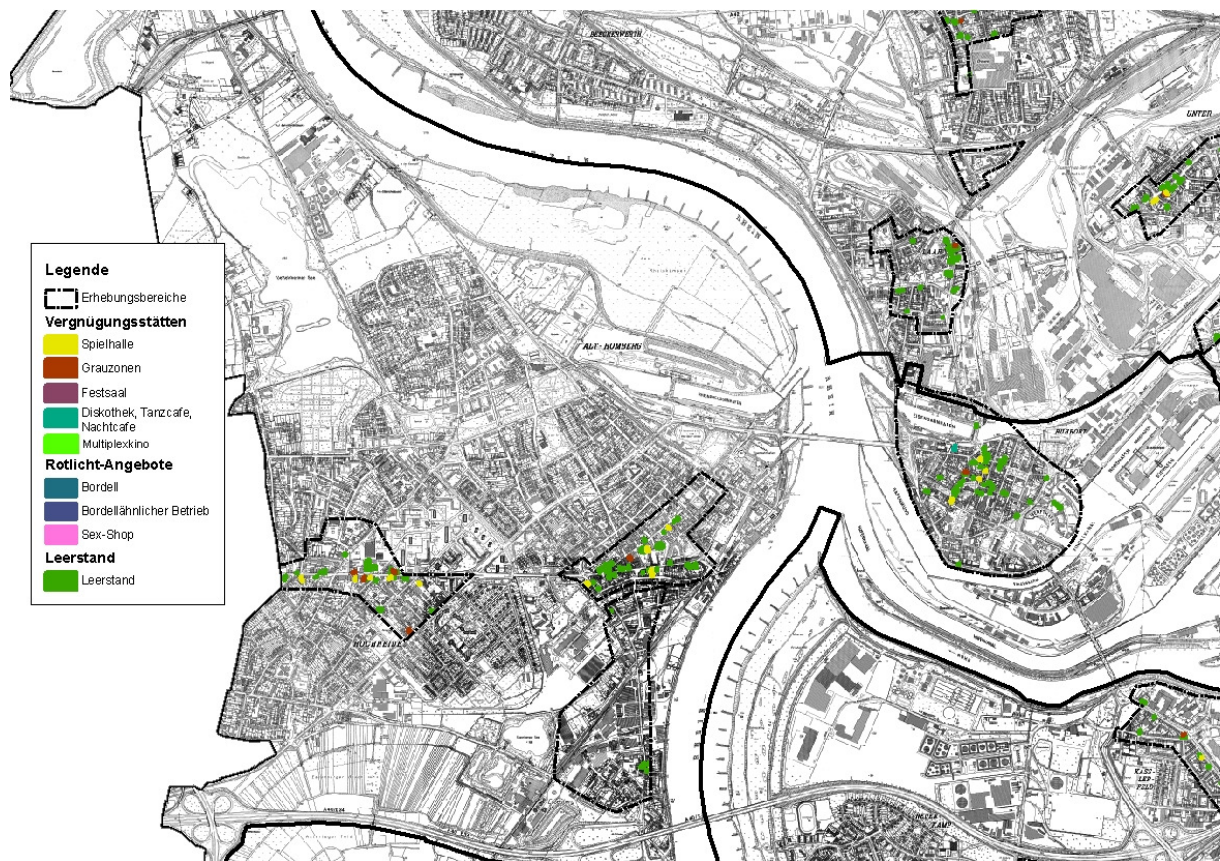
Darüber hinaus finden sich vereinzelte Standorte in Bruckhausen.

Eine Konzentration von Erdgeschossleerständen ist insbesondere in Untermeiderich, Bruckhausen und Laar zu verzeichnen.

Einen Sonderstandort innerhalb des Bezirkes stellt der Delta Musik Park an der Hamborner Straße dar, der an dieser Stelle in dieser Form städtebaulich gewünscht ist und erhalten bleiben soll.

Erhebungsergebnisse Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl

Abbildung 7: Erhebungsergebnisse Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl



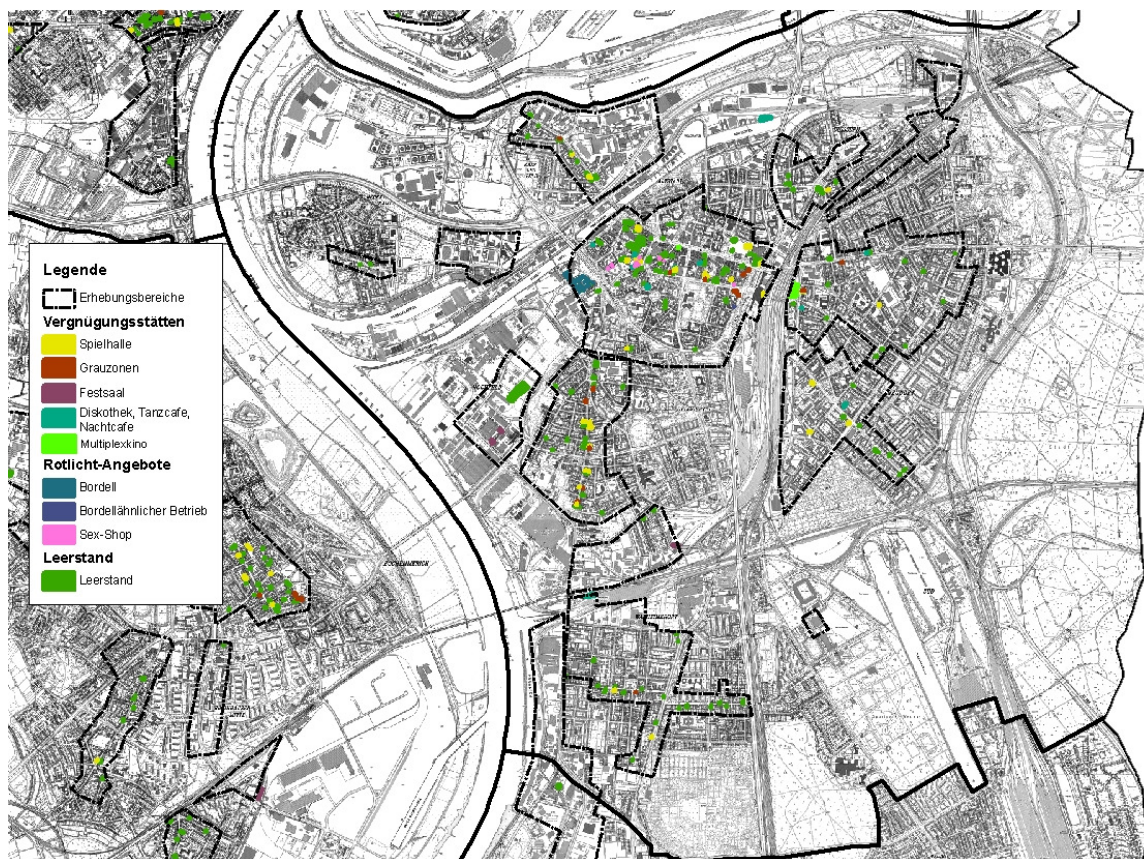
Im Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl verteilen sich die Vergnügungsstättenstandorte auf die drei großen Siedlungskerne des Bezirkes. Alle drei Siedlungskerne haben zudem eine signifikant hohe Anzahl von Erdgeschossleerständen.

Eine Besonderheit des Kerns Hochheide ist die im bezirklichen Vergleich hohe Anzahl von Grauzonnennutzungen wie Wettbüros und Internetcafes. Zudem gibt es in Hochheide und Ruhrort eine Tendenz zur Konzentration der Standorte, wohingegen in Alt-Homberg eine größere Streuung der Standorte zu verzeichnen ist.

In Ruhrort sind die Ergebnisse der Vergnügungsstättensteuerung entsprechend dem Ende der 1990er Jahre beschlossenen Spielhallenkonzepts Ruhrort (Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Ruhrort, Ratsbeschluss vom 08.06.1998) in Form einer Konzentration an der Fabrikstraße erkennbar.

Erhebungsergebnisse Bezirk Mitte

Abbildung 8: Erhebungsergebnisse Bezirk Mitte



Im Bereich der Innenstadt sind ähnlich wie in Ruhrort die Ergebnisse der Vergnügungsstättensteuerung gemäß dem dort Ende der 1980er beschlossenen Spielhallenkonzeptes (Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Stadtmitte, Ratsbeschluss vom 3.10.1988) erkennbar, wodurch wesentliche Bereiche des Zentrums keine Vergnügungsstätten aufweisen.

Eine Konzentration von Spielhallen gibt es im Bereich der Beekstraße und der Kasinostraße, dort sind zudem 4 der insgesamt 7 im gesamten Stadtgebiet erhobenen Sex-Shops gelegen. Eine höhere Anzahl von Erdgeschossleerständen ist insbesondere in der westlichen Innenstadt zu verzeichnen.

Eine sehr hohe Spielhallendichte gibt es zusätzlich in Hochfeld entlang der Wanheimer Straße. Zudem ist dort eine größere Anzahl von Erdgeschoss-Leerständen zu verzeichnen.

Am Ostausgang des Hauptbahnhofes, zwischen dem Hauptbahnhof und der Neudorfer Straße befindet sich das einzige Multiplex-Kino der Stadt.

Im Bereich des Stadtbezirkes Mitte gibt es darüber hinaus verschiedene Tanzlokale und Diskotheken.

Eine weitere Besonderheit ist der Standort des Casinos in der Innenstadt, welches als Vergnügungsstätte gilt, sich von seinen städtebaulichen Auswirkungen jedoch von anderen Einrichtungen unterscheidet (siehe hierzu Kapitel 6 c) und 6 d)).

Weitere Spielhallenstandorte gibt es im Bereich Neudorf, Wanheimerort und Kaßlerfeld, hier jedoch ohne nennenswerte Konzentrationen.

Die in Duisburg erhobenen Sex-Shops befinden sich alle im Bereich des Bezirkes Mitte und dort überwiegend in Bereichen mit einer erhöhten Dichte an Spielhallen. Auf den Bezirk und die Gesamtstadt betrachtet gibt es lediglich eine leichte Häufung im Bereich der westlichen Altstadt zu verzeichnen.

Eine besondere Situation im Bezirk Mitte stellt der Häuserblock Vulkanstraße, Julius-Weber-Straße, Charlottenstraße dar. Dieser Bereich ist fast ausschließlich durch Bordelle und bordellartige Betriebe geprägt. Annähernd 90% der Gebäude werden als Bordell- oder Vergnügungsstätte genutzt.

Erhebungsergebnisse Bezirk Rheinhausen

Abbildung 9: Erhebungsergebnisse Bezirk Rheinhausen



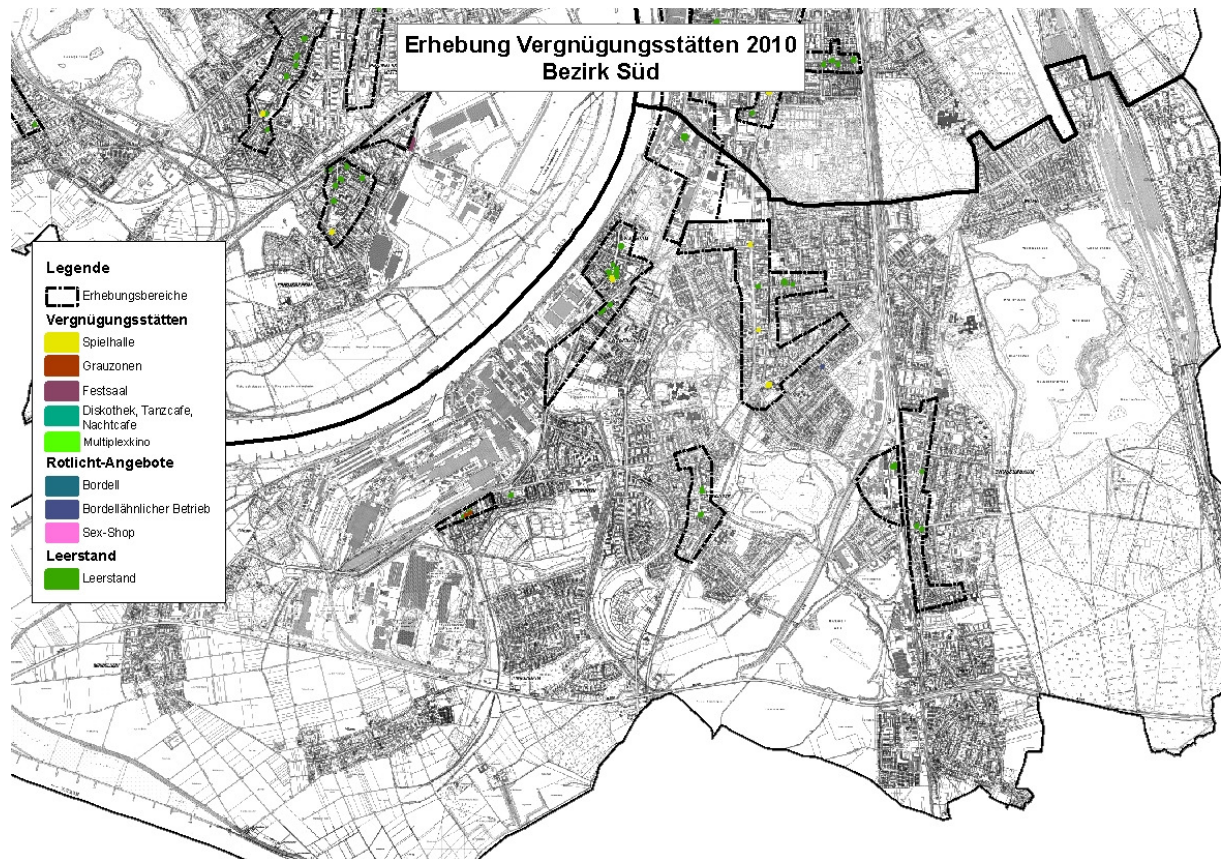
Im Stadtbezirk Rheinhausen ist eine sehr hohe Dichte von Spielhallen sowie „Grauzonennutzungen“ in Hochemmerich zu verzeichnen, hier gibt es zudem eine höhere Anzahl von Erdgeschoss-Leerständen. Außerhalb Hochemmerichs finden sich vereinzelte Standorte im Kern Friemersheim, an der Krefelder Straße sowie in Rumeln-Kaldenhausen. Bis auf den Kernbereich Hochemmerichs sind keine Häufungen zu verzeichnen. Und auch innerhalb des Kernbereiches sind die Spielhallenstandorte großräumig verteilt. Im Zusammenhang mit Internetcafés und Wettbüros ergeben sich im Bereich der Atroper-/Annastraße Häufungen.

Im Gewerbegebiet Mevissen gibt es eine Diskothek, die auch planungsrechtlich gesichert ist.

Im Bereich der Bismarckstraße im Ortsteil Friemersheim befindet sich ein Festsaal. Darüber hinaus gibt es im Gewerbepark Hohenbudberg eine ehemalige Diskothek, die aktuell leer steht.

Erhebungsergebnisse Bezirk Süd

Abbildung 10: Erhebungsergebnisse Bezirk Süd



Der Bezirk Süd weist einen eher geringen Bestand an Vergnügungsstätten auf. Insgesamt drei Spielhallenstandorte verteilen sich entlang der Düsseldorfer Straße in Buchholz. Ein weiterer befindet sich in Wanheim-Angerhausen. Auch die Anzahl der Erdgeschossleerstände ist vergleichsweise gering.

Die Anzahl der Grauzonen Nutzungen ist ebenfalls sehr gering.

c. Vergleich der Erhebungsergebnisse

Wie die Erhebungsergebnisse zeigen, gibt es betreffend der Anzahl und Dichte der Vergnügungsstätten je nach Struktur des Bezirkes deutliche Unterschiede. Bezogen auf die Bezirke und Pro-Kopf-Besatz mit Geldspielgeräten lässt sich festhalten, dass die Bezirke Hamborn, Mitte (siehe Anmerkungen zum Casino) und Homberg/Ruhrort/Baerl überdurchschnittliche Werte aufweisen. Diese hohen Werte sind vor allem auf die großen Kernbereiche und die zentrale Funktion der Bezirke zurückzuführen. Der Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl weist zudem bei einer relativ kleinen Bevölkerungszahl drei größere Zentren auf.

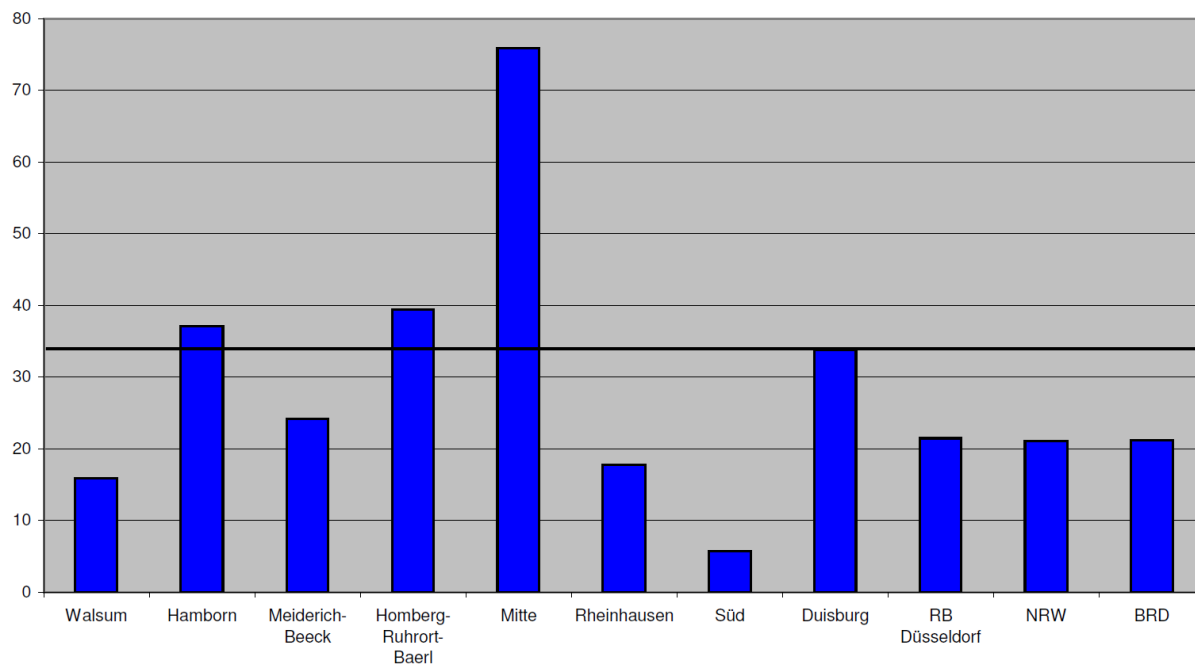
Die anderen Bezirke liegen unter dem Duisburger Durchschnitt, wobei der Bezirk Meiderich/Beeck noch einen höheren Besatz aufweist als der Bundesdurchschnitt. Die mit Abstand wenigsten Geldspielgeräte pro Einwohner hat der Bezirk Süd aufzuweisen.

Besonders berücksichtigen muss man bei dieser Statistik das Casino. Aufgrund der hohen Anzahl an Geldspielgeräten beeinflusst das Casino sowohl die Gesamtstatistik als auch im besonderen Maße die Statistik für den Bezirk Mitte.

In den Bezirken Rheinhausen, Walsum und mit Abstrichen auch im Bezirk Meiderich/Beeck konzentrieren sich die Spielhallen nur in einem Zentrum.

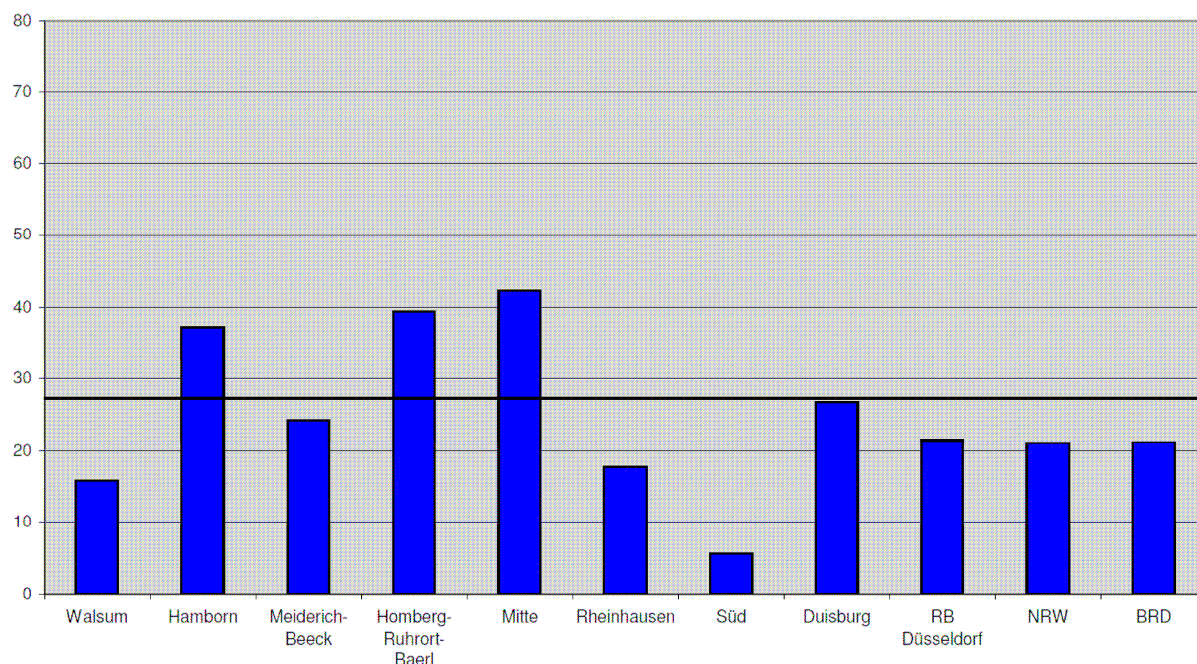
Auch ohne die Geldspielgeräte des Casinos liegt Duisburg im Schnitt über den Vergleichswerten des Regierungsbezirkes, des Landes und des Bundes.

Abbildung 11: Anzahl der Geldspielgeräte pro 10tsd Einwohner (mit Casino)



(eigene Darstellung, Daten: eigene Erhebung, AK Spielsucht, Landesfachstelle Glücksspielsucht)

Abbildung 12: Anzahl der Geldspielgeräte pro 10tsd Einwohner (ohne Casino)



(eigene Darstellung, Daten: eigene Erhebung, AK Spielsucht, Landesfachstelle Glücksspielsucht)

7) Grundsätzliche Ziele des Konzeptes

a) Welche Nutzungen sind zu steuern

Die im Folgenden beschriebenen grundsätzlichen Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten und die Darstellung der Ziele der räumlichen Steuerung in den relevanten Gebietstypen beziehen sich auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne der Rechtssprechung (siehe hierzu Kapitel 2, „Was sind Vergnügungsstätten?“).

Die Zulässigkeit von Sex-Shops, die planungsrechtlich als Einzelhandel zu sehen sind, soll analog zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gehandhabt werden.

Bordelle und sonstige prostitutive Einrichtungen, welche unter den planungsrechtlichen Begriff „Gewerbe“ fallen, werden bei der Umsetzung in verbindliche Bauleitplanung einer gesonderten Betrachtung unterzogen. Umsetzungsleitlinie für die Regelung ihrer Zulässigkeit soll sein, dass Wohnnutzungen durch diese Nutzungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dies bedeutet, dass in allen Gebieten, in denen Wohnen allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist oder sein soll, diese Einrichtungen generell ausgeschlossen werden sollen.

Wie in Kapitel 2 erläutert, sind „Grauzonennutzungen“ wie Wettbüros, Billardclubs und Internetcafes planungsrechtlich nur zu steuern, wenn sie durch die Ausgestaltung der Nutzung unter den planungsrechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen. Da sie keine klar definierbare Nutzungsunterart darstellen, wären im Falle der Internetcafes ansonsten alle Gastronomiebetriebe auszuschließen. Ein Ausschluss von Gastronomiebetrieben in Kernbereichen ist jedoch nicht abwägbar, da diese Nutzungen in diesen Bereichen städtebaulich erforderlich sind.

Neben den stadtweit einheitlichen Kriterien für die Steuerung von Vergnügungsstätten (siehe hierzu Punkt d) dieses Kapitels) soll bei der Umsetzung durch Bauleitplanung im Einzelfall geprüft werden, ob einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten in den Gebieten städtebaulich vertretbar sind oder nicht. Als Beispiel seien hier Tanzcafes/ Diskotheken genannt, die in Bereichen von Kernen durchaus gewünscht sein können und zu einer Belebung in den Abend- und Nachtstunden beitragen können. In der planungsrechtlichen Umsetzung durch Bauleitplanung sollen diese Nutzungen gesondert betrachtet und abgewogen werden.

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten soll zum einen den **stadtstrukturellen Erfordernissen** (Schutz der Zentren und der Gewerbegebiete) gerecht werden und zum anderen die **rechtlichen Umsetzungsmöglichkeiten** beachten:

Daher soll die Strategie an den **Vorgaben und Formulierungen des BauGB und der BauNVO** ausgerichtet werden, um eine möglichst rechtssicheren Umsetzbarkeit in verbindliche Bauleitplanung erreichen zu können. Sinn dieser doppelten Zielsetzung ist es, bereits bei der Konzepterarbeitung die Umsetzungsmöglichkeiten in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Da bei der späteren Umsetzung des Konzeptes die Begründung im Bebauungsplan auf die tatsächlich vorhandenen Strukturen beruhen muss und pauschale Begründungen nicht haltbar sind, wurden bereits bei der Strategieerstellung berücksichtigt, welche planungsrechtlichen Vorgaben gegeben sind (FNP/ B-Plan, §34BauGB) und welche Nutzungsstrukturen innerhalb dieser Gebiete tatsächlich vorliegen.

Gebiete mit einer allgemeinen Zulässigkeit für Vergnügungsstätten wurden nur soweit dargestellt, wie es für eine Rechtssicherheit des Konzeptes nötig **und** stadtstrukturell vertretbar ist. Bis auf den Sonderfall des Bereichs „Vulkanstraße“ am Rande der Duisburger Innenstadt sollen Vergnügungsstätten maximal ausnahmsweise zulässig sein, um negative Auswirkungen durch Häufungen zu vermeiden. Aufgrund des hohen Besatzes an Spielhallen im Stadtgebiet und aufgrund des Umfangs der im Konzept vorgesehenen Ansiedlungsmöglichkeiten in Gebieten mit ausnahmsweiser Zulässigkeit wird dies als ausreichend betrachtet.

Nach Möglichkeit wurden die Bereiche zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten eher in den Kerngebieten als in anderen Gebietstypen ausgewiesen werden, da Vergnügungsstätten nach den Vorgaben der BauNVO nur dort allgemein zulässig sind.

b) Berücksichtigung von Gender-Mainstreaming Aspekten im Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Bei der Erstellung der strategischen Zielsetzung des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurden Gender-Aspekte an verschiedenen Stellen berücksichtigt.

Städtebauliches Ziel des Konzeptes ist es, die Funktionsfähigkeit der Zentren zu sichern, indem eine Verdrängung von gewünschten Nutzungen durch Vergnügungsstätten verhindert wird, um so eine Angebotsvielfalt in den Zentren sichern zu können.

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.

Die räumlichen Bedürfnisse von Frauen sind - statistisch betrachtet –aufgrund der Koordinierung von Erwerbs- und Versorgungsarbeit z.B. hinsichtlich Wegekettens und ÖPNV-Nutzung distanzempfindlicher. Gleiches gilt für Männer, wenn Sie diese „Rolle“ erfüllen.

Ziel des Konzeptes ist es, die wohnortnahe Versorgung und ein vielfältiges Angebot aus kulturellen, sozialen und öffentlichen Einrichtungen im Sinne der Stadt der kurzen Wege zu sichern. Hierzu soll die Funktionsfähigkeit der Zentren gesichert werden, indem eine Verdrängung von gewünschten Nutzungen durch Vergnügungsstätten verhindert wird.

Frauen und Männer, Mädchen und Jungen unterscheiden sich hinsichtlich der Aneignung und Nutzung öffentlicher Räume.

Ziel des Konzeptes ist es, die Chancengleichheit in der Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeit von Stadträumen für Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer zu sichern. Hierzu sollen negative Häufungen dieser Einrichtungen, die zu einer einseitigen Prägung der Stadträume sowie Nutzungseinschränkungen für bestimmte Nutzergruppen, insbesondere für Frauen und Mädchen, führen könnten, verhindert werden.

c) Steuerung auf Ebene der Bezirke

Aufgrund der Größe der Gesamtstadt soll die Steuerung von Vergnügungsstätten auf Ebene der Stadtbezirke erfolgen. Die Bezirke haben mit Einwohnerzahlen zwischen ca. 40.000 EW. und 100.000 EW die Größe von Mittelstädten. Darüber hinaus verfügen sie über eigene Zentren/Kerne, die der Versorgung des Bezirkes dienen und deren Wohnbereiche auf diese Zentren ausgerichtet sind, so dass eine bezirksweise Betrachtung angemessen und sinnvoll erscheint. Dementsprechend wurde für jeden einzelnen Bezirk nach stadtweit einheitlichen Kriterien geprüft, in welchen Bereichen Vergnügungsstätten allgemein **oder** ausnahmsweise zulässig sein können. Die Anzahl und die Größe der Zulässigkeitsbereiche orientiert sich hierbei auch an der Größe und Bedeutung des Bezirkes, hier insbesondere der im Bezirk vorhandenen Siedlungskerne.

Um für alle Bereiche zu einer stadtweit einheitlichen Beurteilung zu gelangen, wurden Kriterien für die unterschiedlichen Gebietstypen erarbeitet, welche die Steuerung von Vergnügungsstätten in Stufen regeln.

Diese Stufen der Steuerung wurden aus den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten für die einzelnen Gebietstypen abgeleitet (siehe hierzu Punkt d) dieses Kapitels). Anhand dieser Kriterien wurden dann die Bereiche abgegrenzt, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, ausnahmsweise zugelassen oder allgemein zugelassen werden sollen.

Bei der Abgrenzung der Zulässigkeitsbereiche wurden neben den Kriterien der Zielsetzung auch die Ergebnisse der Bestandsanalyse einbezogen. So wurde berücksichtigt, in welchen Bereichen sich bereits Vergnügungsstätten befinden und wo vermehrt Leerstände zu verzeichnen sind.

d) Ansiedlungskriterien für die relevanten Gebietstypen

Im Folgenden werden die städtebaulichen Abwägungskriterien für die Steuerung von Vergnügungsstätten in den einzelnen Gebietstypen aufgezeigt. Hierzu wird für jeden Gebietstyp zunächst die planungsrechtliche Ausgangssituation bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (bezogen auf die BauNVO 1990) erläutert. Daran anschließend werden die im Rahmen von Bauleitplanung abwägbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dargestellt. Schließlich werden die strategischen Ziele der Steuerung für diesen Gebietstyp aufgezeigt.

Kerngebiete (MK-Gebiete):

Stadtstrukturell handelt es sich bei den MK-Gebieten im Wesentlichen um die größeren zusammenhängenden Einzelhandelslagen in den größeren Siedlungskernen der Stadt.

Planungsrechtliche Ausgangslage

In den Kerngebieten (MK) sind nach der BauNVO 1990 Vergnügungsstätten grundsätzlich zulässig und damit vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollt. Zur rechtssicheren Steuerung ist daher innerhalb dieses Gebietstyps zu untersuchen, wo und in welchem Umfang Vergnügungsstätten städtebaulich und stadtstrukturell vertretbar zugelassen werden können, ohne dass das Gebiet negativ in Bewegung gerät oder sich negative Effekte weiter verstärken. Darüber hinaus ist zu untersuchen, in welchen Lagen Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen auszuschließen sind.

Städtebauliche Abwägungskriterien

Als städtebaulich negative Folge einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten in MK-Gebieten ist vor allem die Unterbrechung der Auflagen des Einzelhandels zu befürchten. Zusätzlich können sie zu einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes, zu einer Verzerrung des Bodenpreisgefüges und zur Verdrängung des traditionellen Einzelhandels führen. Dadurch können Trading-Down-Prozesse in einem Gebiet ausgelöst oder verstärkt werden und schließlich zu einem Funktionsverlust des Kerngebiets führen.

Grundsätzliche Ziele, Leitsätze der Steuerung in MK-Gebieten

Grundsätzliches Ziel der Steuerung von Vergnügungsstätten in den MK-Gebieten ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit dieser Kerne zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und kulturellen Angeboten.

Da nach den rechtlichen Vorgaben der BauNVO Vergnügungsstätten in MK-Gebieten grundsätzlich gewünscht sind, erfolgt die Steuerung der Zulässigkeit im Rahmen des Konzepts nach dem Leitsatz, Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten vorrangig in den MK-Gebieten darzustellen. Bei der Bestimmung der Art und des Umfang der Zulässigkeitsbereiche wird dabei auch die Bedeutung und die Größe des betrachteten Kerns berücksichtigt. Hierbei gilt die Faustregel: je größer und bedeutender ein Kern im gesamtstädtischen Gefüge ist, desto eher kann er die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verkraften, ohne negativ in Bewegung zu geraten.

In starken Lagen des Einzelhandels mit einer hohen Nachfrage und einem dementsprechenden hohen Preisniveau lösen Vergnügungsstätten in der Regel keine Verdrängungsprozesse aus. Daher können und müssen besonders starke Einzelhandelslagen Vergnügungsstätten bis zu einem gewissen Maß verkraften, ohne dass das Gebiet negativ in Bewegung gebracht wird. Die durchgeführten Erhebungen von Stadt+Handel und des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten zeigen jedoch, dass es solche besonders starken Einzelhandelslagen in Duisburg nicht gibt. Die Hauptlagen in den Duisburger Zentren weisen bereits entweder Leerstände und/oder Nutzungen auf, die durch die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte unter Druck geraten könnten. Aus diesem Grund ist in allen Einzelhandelslagen in den Kernen der Stadt maximal eine ausnahmsweise Zulässigkeit vertretbar.

Innerhalb der Kernbereiche wird hinsichtlich der Steuerungsziele des Konzepts zwischen den Hauptauflagen und den Nebenauslagen differenziert. In den Hauptauflagen, in denen der Einzelhandelsbesatz noch weitgehend ununterbrochen vorhanden ist, sollen Vergnügungsstätten zur Sicherung der Versorgungsfunktionen gänzlich ausgeschlossen werden. Hier könnten durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten Trading-Down-Prozesse ausgelöst oder verstärkt werden, die zu einem Funktionsverlust des Versorgungsbereiches führen könnten.

In den Nebenauslagen der Kernbereiche, in denen der Einzelhandelsbesatz bereits durch gewünschte kernergänzende Dienstleistungsnutzungen, aber auch durch Leerstände unterbrochen ist, sollen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sein.

Hier soll durch eine Verhinderung einer störenden Häufung solcher Einrichtungen die Funktionsfähigkeit dieser Bereiche gesichert werden.

Mischgebiete (MI-Gebiete)

Stadtstrukturell handelt es sich bei den Mischgebieten im Wesentlichen um die stärker mit Wohnfunktionen durchmischten Einzelhandelslagen in den kleineren Siedungskernen der Stadt oder um kleinere Nebenlagen in den großen Kernen, in denen Wohnnutzungen eine größere Bedeutung haben. Ferner fallen stadtstrukturell hierunter kleinere gewerblich geprägte Bereiche mit einem nicht unbedeutenden Anteil von Wohnnutzungen.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten richtet sich nach der Prägung des Gebietes: **In Mischgebieten mit überwiegend gewerblicher Prägung sind Vergnügungsstätten (i.S.d. §4a Abs.3.2 BauNVO, also Vergnügungsstätten bis 100m² Größe) allgemein zulässig. In Mischgebieten, die überwiegend durch Wohnen geprägt sind, sind Vergnügungsstätten (i.S.d. §4a Abs.3.2 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig.**

Städtebauliche Abwägungskriterien

Als mögliche städtebaulich negative Folgen einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Mischgebieten sind die negative Beeinträchtigung des Ortsbildes, die Unterbrechung der Laufwegen (in Gebieten mit überwiegender Handelsfunktion) und die Verzerrung des Bodenpreissegefüges zu nennen. Darüber hinaus können erhöhte Lärmbelastungen, die durch den An- und Abfahrtsverkehr verursacht werden, die für diese Gebiete ebenfalls prägenden Wohnnutzungen beeinträchtigt werden. Hierdurch können Trading-Down-Prozesse eingeleitet bzw. verstärkt werden und die Funktionsfähigkeit des Gebietes gefährden.

Grundsätzliche Ziele, Leitsätze der Steuerung in MI-Gebieten

Ziel der Steuerung innerhalb der Mischgebiete ist der Schutz der Wohnfunktion und die Sicherung der Funktionsfähigkeit dieser Gebiete als Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort. Hierzu sollen Vergnügungsstätten dort nur in Ausnahmefällen in ausgewählten Teilbereichen zulässig sein. Für eine ausnahmsweise Zulässigkeit muss gewährleistet sein, dass die vorhandene Struktur Vergnügungsstätten „verträgt“ und keine wesentlichen Störungen, vor allem der Wohnnutzung, durch Vergnügungsstätten ausgelöst werden.

Mischgenutzte Bereiche (MK- und MI-Gebiete) und Stufen der Regelung

Bereich	Regelung
(Haupt-)Laufwegen, intakte Geschäftsbereiche, Potentialbereiche zur Weiterentwicklung von Einzelhandelslagen	Ausschluss von Vergnügungsstätten
sonstige Kernlagen mit Einzelhandelsbesatz und höheren Anteilen einzelhandelsfremder Dienstleistungsnutzungen sowie bereits unterbrochenen Laufwegen	Prüfung, ob ausnahmsweise Zulässigkeit städtebaulich vertretbar oder Ausschluss erforderlich ist
Mischgebiet mit überwiegend gewerblicher Funktion	Prüfung, ob ausnahmsweise Zulässigkeit städtebaulich vertretbar oder Ausschluss erforderlich ist
Mischgebiete mit überwiegend Wohnfunktionen	Ausschluss
Wohnbereiche nach alter BauNVO	Ausschluss
Gebiete mit schon heute hoher Konzentration von Vergnügungsstätten und/oder unterbrochenen oder fehlenden Einzelhandelslagen und keinen empfindlichen Nutzungen im Gebiet	allgemeine Zulässigkeit

Gewerbegebiete (GE-Gebiet)

Stadtstrukturell handelt es sich hierbei um die im wesentlichen gewerblich geprägten Bereiche ohne prägende Wohnnutzungen außerhalb der Kernbereiche der Stadt.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Nach der Baunutzungsverordnung sind **Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig (jedoch auch MK-typische Vergnügungsstätten)**. Dies bedeutet, dass die erste Vergnügungsstätten zulässig ist, sofern das Gebiet eine ausreichende Größe hat und der Gebietscharakter nicht bereits durch die Ansiedlung einer einzelnen Vergnügungsstätte gefährdet ist.

Städtebauliche Abwägungskriterien

Negative Folgen von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten sind im Wesentlichen die Verzerrung des Bodenpreisgefüges und die mögliche Verdrängung klassischer Gewerbenutzungen sowie die Auslösung oder Verstärkung eines Trading-Down-Prozesses. Hierdurch kann die Funktionsfähigkeit als Standort für klassische produzierende und handwerkliche Betriebe gefährdet werden. Darüber hinaus können in den Randlagen der Gewerbegebiete u.U. empfindliche Nutzungen durch An- u. Abfahrtsverkehr (je nach Erschließung) gestört werden.

Grundsätzliche Ziele, Leitsätze der Steuerung in GE-Gebieten

Ziel der Steuerung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten soll sein, dass Vergnügungsstätten nur an **explizit vorgesehenen Standorten (ausnahmsweise) zugelassen** werden, die sich aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Nutzungen hierzu eignen.

Untersuchungen der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr GmbH zur Gewerbe- und Industrie-flächenentwicklung in der Metropole Ruhr aus dem Jahr 2009 sowie Auswertungen der Duisburger Gewerbe- und Industrie-flächenbilanz haben bereits aufgezeigt, dass es in Duisburg zwar ein Potential von Reserveflächen für gewerblich- industrielle Ansiedlungen gibt, jedoch nur ein geringer Anteil dieser Flächen tatsächlich aktivierbar ist (WMR, 2009, Wirtschaftsflächen Ruhr 2009). Diese Ergebnisse wurden durch Arbeiten im Rahmen des Projektes Duisburg2027 bestätigt und weiter spezifiziert. Vor allem für mittelständische Betriebe – insbesondere Handwerksbetriebe – sowie für produzierende Unternehmen besteht ein Engpass an ausreichend qualifizierten Flächen. Diese Ergebnisse wurden durch eine Unternehmensumfrage bestätigt. Allein die bestehenden Verlagerungs- und Erweiterungsbedarfe der mittelständigen Wirtschaft können kurz- bis mittelfristig nicht ausreichend gedeckt werden, weil kein ausreichendes Angebot an qualifizierten und marktgerechten Flächen besteht.

Aufgrund dieses aufgezeigten Defizits an Wirtschaftsflächen, sollen der überwiegende Teil der Gewerbegebiete und die durch Fluktuation frei werdenden Areale insbesondere der Entwicklung von Handwerksbetrieben und produzierenden Unternehmen vorbehalten bleiben, um eine nachhaltige Entwicklung der Duisburger Wirtschaft zu flankieren und qualifizierte Arbeitsplätze am Wirtschaftsstandort zu sichern. Vergnügungsstätten sollen in diesen Bereichen nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn negative Auswirkungen auf das Gebiet, wie z.B. die Verdrängung der gewünschten Nutzungen nicht zu erwarten sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten stellt keine unzumutbare Einschränkung gegenüber den Grundstückseigentümern dar, da diesen noch ein breites Nutzungsspektrum für die Vermarktung ihrer Flächen zur Verfügung steht.

Kriterien für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebiete:

Vergnügungsstätten sollen in GE-Gebieten zukünftig nur dort zugelassen werden können, wo sie

1. störungsfrei erschlossen werden können
2. den Gebietscharakter nicht stören
3. ihre Prägung nicht zu stark in das Gebietsinnere wirkt
4. eine Zulässigkeit keine Präcedenzwirkung für ungeeignete Bereiche bedeuten würde
5. keine städtebaulich bedeutenden Ortseingangs-/ Durchfahrtssituationen beeinträchtigt werden
6. durch eine mögliche Veränderung im Bodenpreisgefüge keine negativen Auswirkungen auf die Gebietsstruktur zu erwarten wären
7. keine empfindlichen Nutzungen beeinträchtigt wären (z.B. Wohnnutzungen durch die Erschließung oder Nahtlage)

Anhand dieser Kriterien wurden alle Duisburger Gewerbebereiche hinsichtlich ihrer Eignung zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten überprüft.

Generell sollen Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten, wie in der BauNVO vorgesehen maximal ausnahmsweise zulässig sein.

Neben den zuvor genannten Gefährdungsbereichen wurden die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen überprüft, denen eine ältere Fassung der BauNVO zu Grunde liegt und welche Kleinsiedlungsgebiete (WS), Allgemeine Wohngebiete (WA), Besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD) oder Industriegebiete (GI) festsetzen (vgl. Abbildung 2). Haben sich in diesen Bereichen aufgrund der baulichen Strukturen und der Nutzungsstrukturen im Umfeld Anzeichen einer potentiellen Gefährdung für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ergeben, so wurden diese Bereiche ebenfalls hinsichtlich ihres Steuerungserfordernis überprüft. Da es sich hier fast ausschließlich um Wohngebiete handelt, sollen Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzung in diesen Bereichen ausgeschlossen werden.

8) Umsetzung der Ziele in den Stadtbezirken

Im folgenden Kapitel wird die räumliche Umsetzung der oben genannten Kriterien und Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in den Stadtbezirken erläutert.

Bezirk Walsum

Abbildung 13: Steuerung von Vergnügungsstätten im Bezirk Walsum

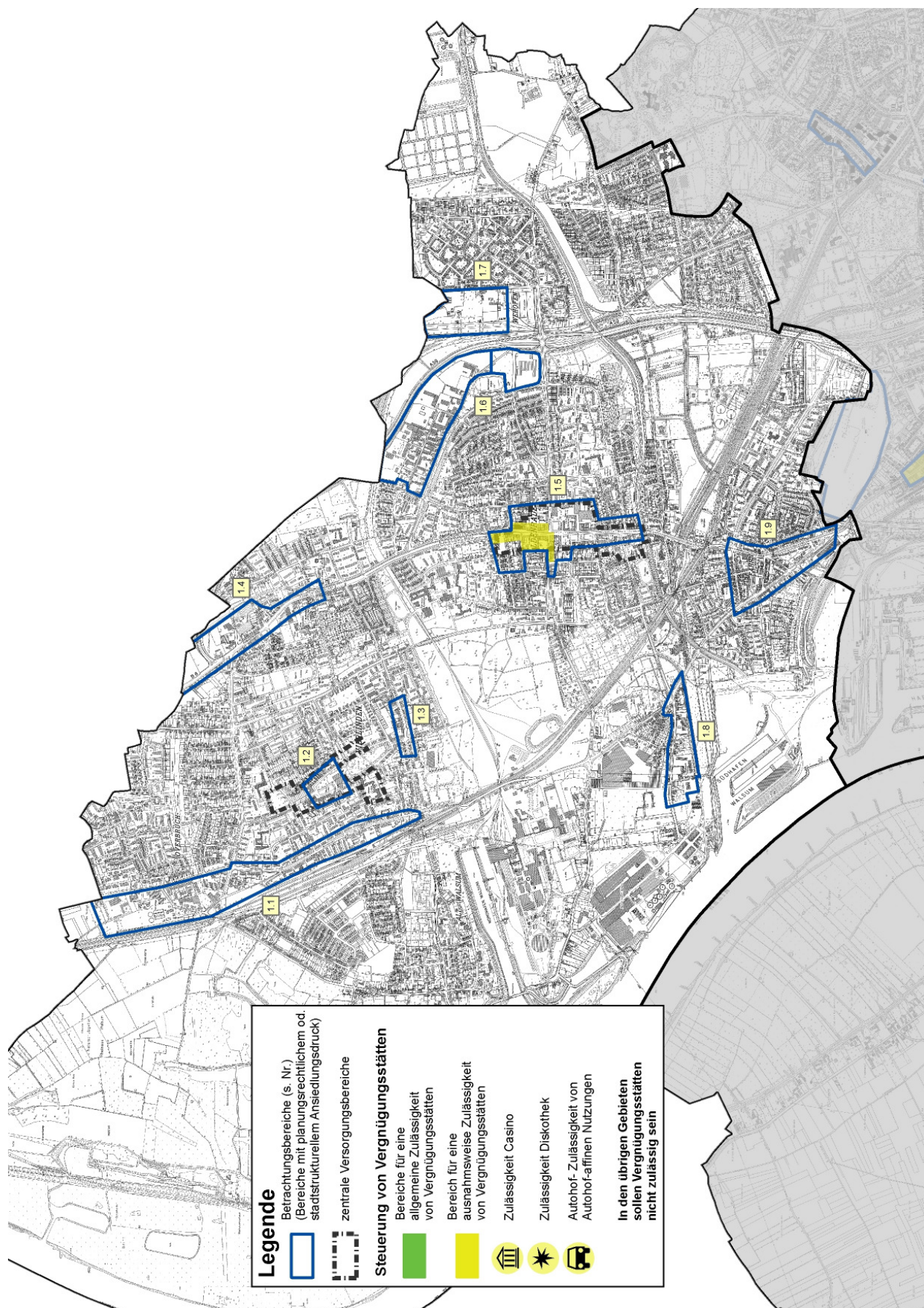
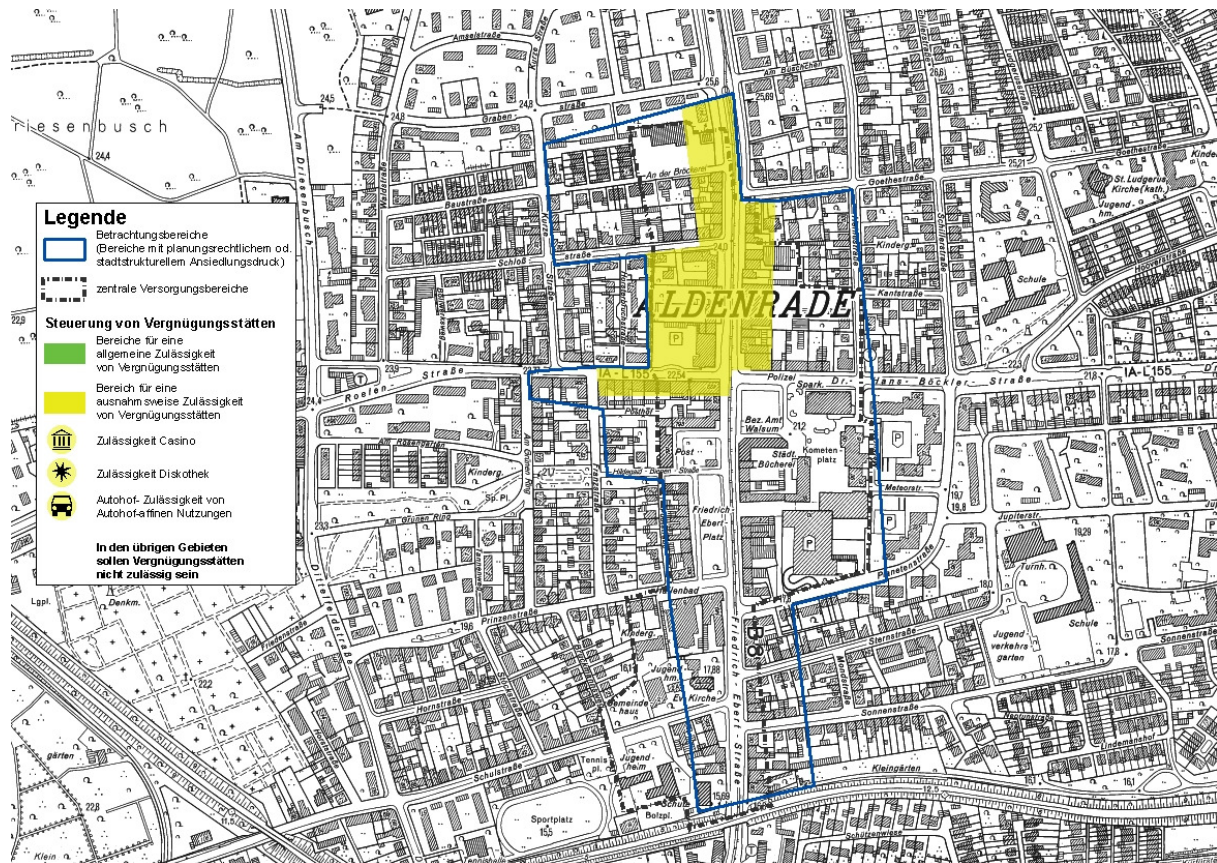


Abbildung 14: Steuerung von Vergnügungsstätten im Kern Aldenrade (Nr.1.5)



Der Bezirk Walsum weist in seiner Struktur lediglich einen größeren Kernbereich, den Kern Aldenrade, auf. Innerhalb dieses Kernbereiches stellen der Kometenplatz, der Friedrich-Ebert-Platz und die Friedrich-Ebert-Straße als zentrale Verbindungsachse zwischen den Plätzen die Hauptauflagen dar. In diesen Bereichen sind Vergnügungsstätten daher auszuschließen.

Der nördlich angrenzende Bereich weist noch Handelsstrukturen auf, diese sind jedoch bereits deutlich unterbrochen, daher sollen in diesem Bereich nördlich der Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein (s. Abbildung 14).

Der einzige weitere Kernbereich im Stadtbezirk Walsum, der Kern Vierlinden um den Franz-Lenze-Platz, ist aufgrund seiner Struktur und seiner Größe sehr anfällig für negative Beeinträchtigungen. Bereits eine Vergnügungsstätte könnte weite Bereiche des Kerns prägen, daher sind Vergnügungsstätten dort zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Gebietes auszuschließen (Nr.1.2).³

Gewerbegebiete

Die vorhandenen gewerblich genutzten Bereiche innerhalb des Stadtbezirkes Walsum eignen sich aufgrund ihrer Strukturen nicht für Vergnügungsstätten, da sie entweder zu klein sind (u.a. Gewerbebereich an der Ausfahrt der A59 an der Stadtgrenze zu Dinslaken (Nr. 1.4)), die ansässigen und gewollten Nutzungen zu empfindlich in Bezug auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind und so die Funktionsfähigkeit des Gebietes gestört werden könnte oder ihre Erschließung und die zu erwartenden Störungen in den Abend- und Nachtstunden empfindliche Nutzungen an den Rändern stören würde (u.a. Hülsermannshof (Nr.1.6), Wehofen (Nr.1.7), Theodor-Heuss-Straße (Nr.1.8)).

³ Die Nummern beziehen sich auf die Nummern der Betrachtungsbereiche in den Bezirksübersichten

Der Gewerbebereich entlang der Römerstraße (Nr.1.1) eignet sich aus unterschiedlichen Gründen nicht für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Die gewerblichen Bereiche in den nördlichen Abschnitten sind aufgrund ihrer Größe nicht geeignet, da bereits eine Vergnügungsstätte stark prägen würde und Trading-Down-Prozesse zu erwarten wären. Die weiter südlich gelegenen Bereiche haben hohe Wohnnutzungsanteile, so dass Vergnügungsstätten hier zum Schutz dieser empfindlichen Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

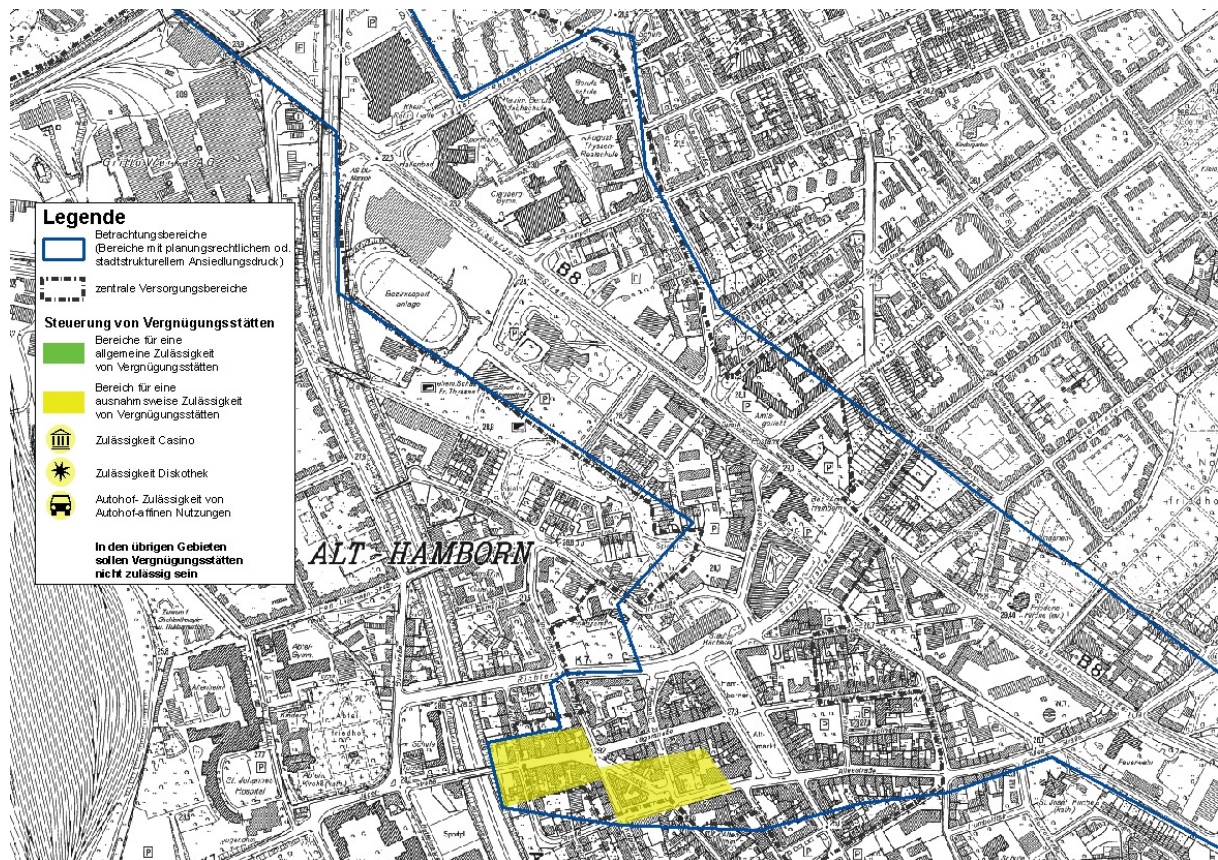
Die darüber hinaus im Stadtbezirk vorhandenen Mischgebiete sind sehr stark durch Wohnen geprägt, so dass Vergnügungsstätten in diesen Bereichen nicht zugelassen werden sollen (u.a. Abschnitte der Bahnhofstraße in Vierlinden, Nr.1.3). Der Ortsteil Fahrn (Nr.1.9) entspricht in weiten Bereichen einem Wohngebiet, so dass in diesem Bereich Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Abbildung 15: Steuerung von Vergnügungsstätten im Bezirk Hamborn



Die beiden Kerne Alt-Hamborn und Marxloh bilden neben der Innenstadt das zweite Hauptzentrum Duisburgs.

Abbildung 16: Steuerung von Vergnügungsstätten im Kern Alt-Hamborn (Nr.2.3)



Im Ortsteil Alt-Hamborn stellen die Jägerstraße, der Hamborner Altmarkt, die Schreckerstraße und die Rathausstraße bis zur Duisburger Straße die Hauptauflage dar. Darüber hinaus ist der Bereich der Duisburger Straße in Richtung Marxloh ein wichtiger Übergangsbereich zur Weiterentwicklung des zweiten Hauptzentrums Hamborn/Marxloh. Zur Sicherung dieser Entwicklungspotentiale und der aktuell angestrebten Nutzungen auf dem Gelände der Rhein-Ruhr-Halle sollen Vergnügungsstätten daher hier ausgeschlossen werden.

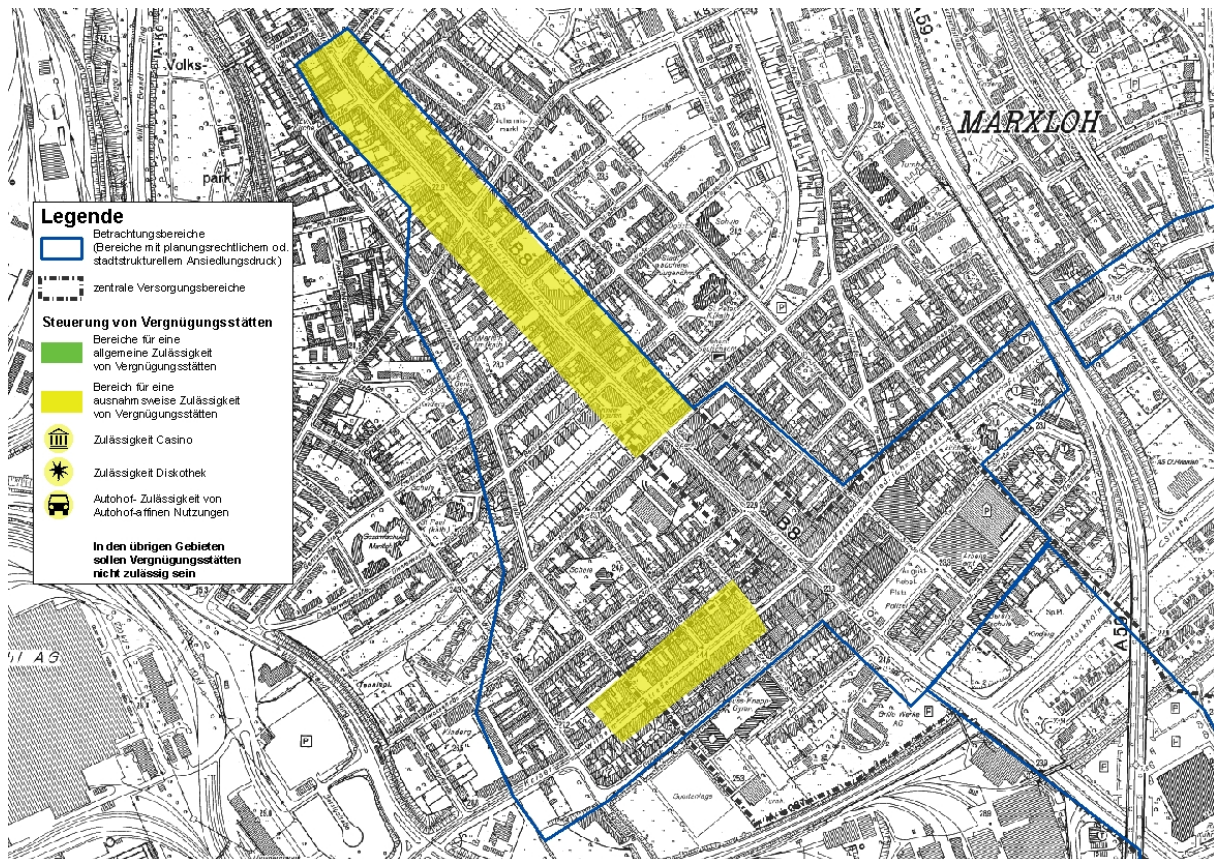
Im westlichen Bereich der Jägerstraße und entlang der Kolpingstraße bis zur Alleestraße sind Kerngebietsstrukturen vorhanden (im Bebauungsplan als MK-Gebiet festgesetzt), die Auflagen jedoch bereits deutlich unterbrochen, so dass in diesem Bereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten möglich sein soll (vgl. Abbildung 16).

Der zweite große Kern innerhalb des Bezirkes ist Marxloh (vgl. Abbildung 17). Der Bereich des „Pollmannkreuzes“, der östlichen Kaiser-Wilhelm-Straße, der Kaiser-Friedrich-Straße bis zur Roonstraße, der Weseler Straße bis zur Wolfsbahntrasse und der August-Bebel-Platz stellen hier die Hauptauflagen dar, die es für den Einzelhandel zu schützen gilt. Hier ist zu diesem Zweck ein Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen.

Im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße westlich der Juliusstraße sind die Auflagen deutlich unterbrochen. Darüber hinaus sind hier Leerstände prägend. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch eine störenden Häufung von Vergnügungsstätten wird hier eine **ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten** vorgesehen.

Der Bereich der Weseler Straße nördlich der Wolfsbahntrasse ist im FNP als MI dargestellt und hat auch einen erhöhten Anteil an Wohnfunktionen. Zudem ist hier die Einzelhandelslage deutlich unterbrochen. Durch die Belastungen durch die Weseler Straße und die bereits zahlreich vorhandenen Vergnügungsstätten in diesem Abschnitt ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit zu vertreten, ohne dass eine zu starke Beeinträchtigung zu erwarten ist.

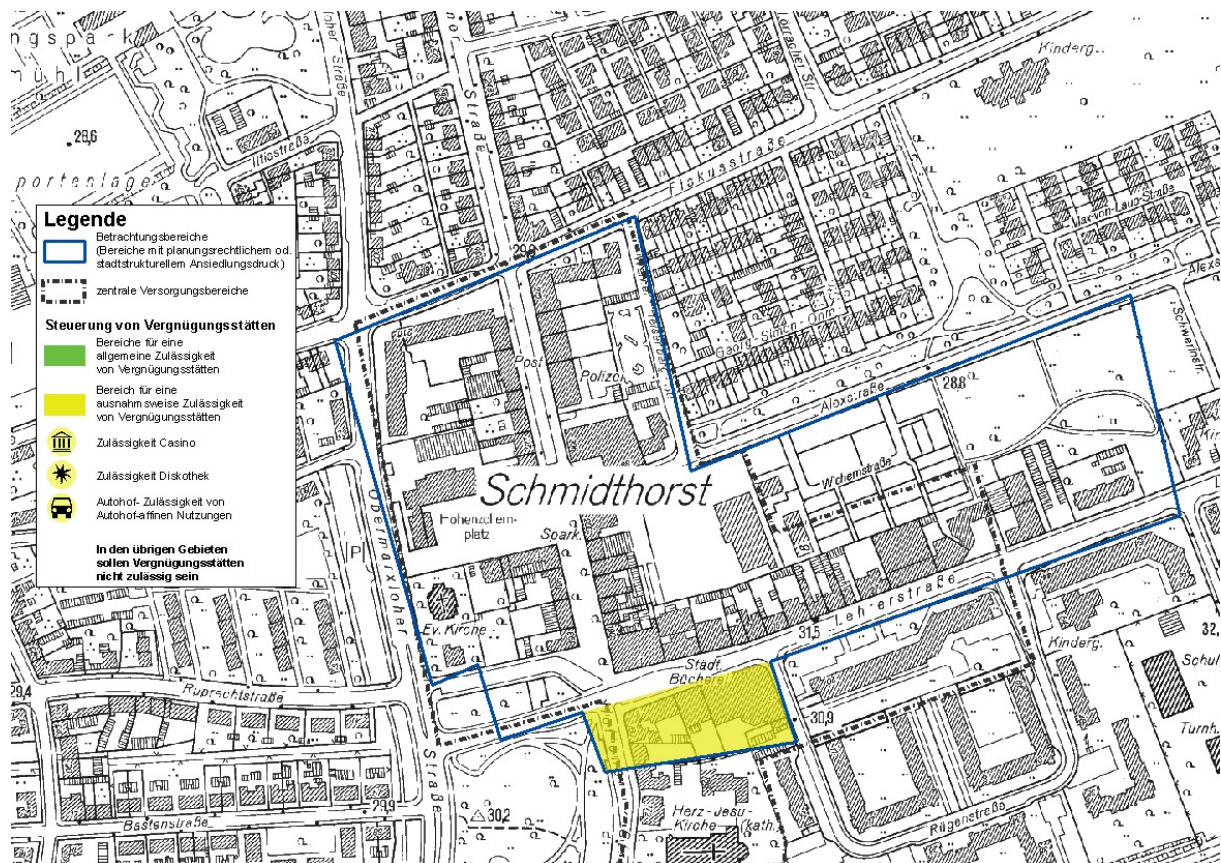
Abbildung 17: Steuerung von Vergnügungsstätten im Kern Marxloh (Nr.2.2)



In den westlich angrenzenden Wohnbereichen gibt es vereinzelte Ladenlokale in den Erdgeschossen, in denen aufgrund von Festsetzungen älterer Bebauungspläne Vergnügungsstätten zulässig wären. Zum Schutz der Wohnnutzung sollen Vergnügungsstätten in diesem Bereich jedoch ausgeschlossen werden.

Der drittgrößte Kernbereich innerhalb des Bezirkes Hamborn ist Neumühl (vgl. Abbildung 18). Die Hauptauflage wird im wesentlichen durch die Holtener Straße und den Hohenzollernplatz gebildet, daher sollen Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Der Abschnitt der Nordseite der Lehrerstraße östlich des Einmündungsbereiches mit der Rügenstraße ist erdgeschossig stark von Leerständen, Gastronomiebetrieben sowie vereinzelten Einzelhandelsnutzungen geprägt. In den Obergeschossen sind überwiegend Wohnnutzungen zu verzeichnen. Der Gebietscharakter entwickelt sich hier zu einem stärker von Wohnnutzungen geprägten Gebiet. Die gegenüberliegende Südseite der Lehrerstraße ist in diesem Bereich ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Deshalb soll auf der Nordseite der Lehrerstraße zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen ein Ausschluss erfolgen. Durch die erforderliche Querung der Lehrerstraße ist die Hauptauflage der Holtener Straße hier funktional unterbrochen. Auf der Südseite der Lehrerstraße zwischen dem Einmündungsbereich der Holtener Straße und der Rügenstraße finden sich Einzelhandelsnutzungen, aber auch Dienstleistungsnutzungen sowie ein Spielhallenstandort. Aus diesen Gründen wird hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen.

Abbildung 18: Steuerung von Vergnügungsstätten im Kern Neumühl (Nr.2.6)



Die im Stadtbezirk vorhandenen Mischgebiete mit einem hohen Wohnanteil (Röttgersbach (Nr.2.4) und Otto-Hahn-Straße in Neumühl (Nr.2.8)) sollen vor den negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten geschützt werden.

Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete innerhalb des Stadtbezirkes Hamborn eignen sich aufgrund ihrer Struktur nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, da diese zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzungen führen könnten. Um die wenigen in Duisburg noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe vorhalten zu können und einer Verzerrung des Bodenpreisgefüges durch Vergnügungsstätten vorzubeugen, sollen Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten des Bezirkes Hamborn ausgeschlossen werden (Im Holtkamp-Schlachthofstraße (Nr.2.5) und Gewerbegebiet Neumühl (Nr.2.7)).

Für die Fläche des Schacht 2/5 (Nr.2.1) widersprechen die aktuellen Entwicklungsziele einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten, daher sollen sie ausgeschlossen werden.

Abbildung 19: Steuerung von Vergnügungsstätten im Bezirk Meiderich/Beeck

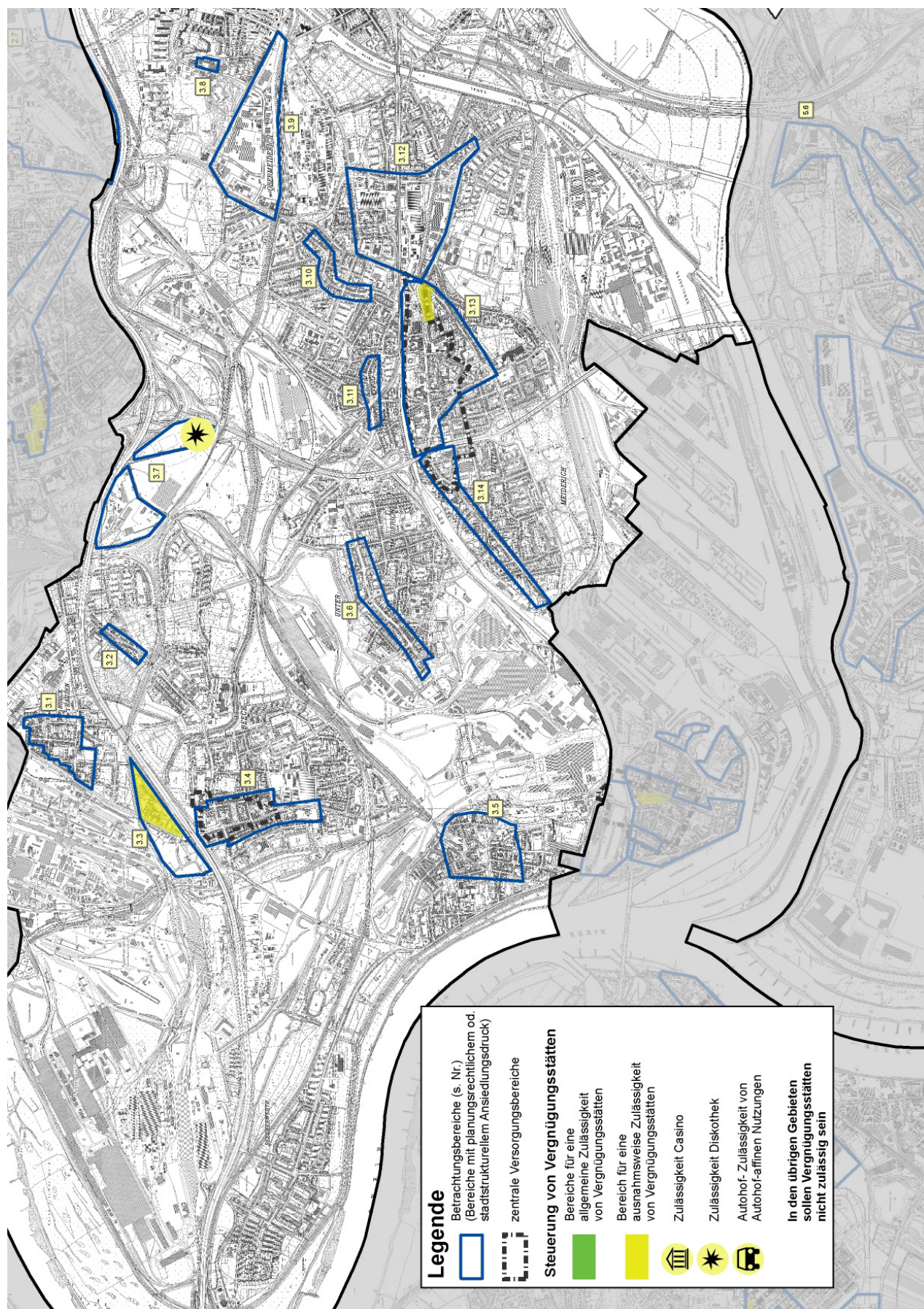
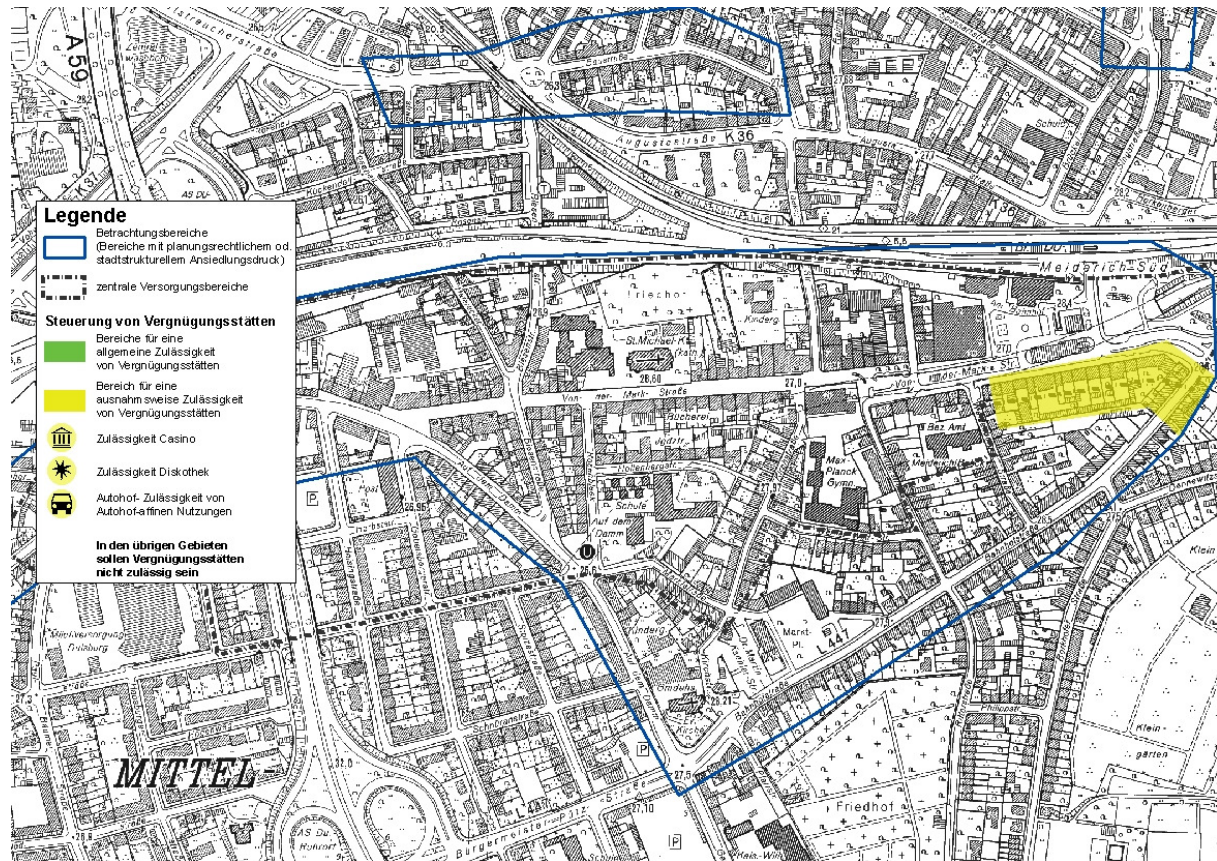


Abbildung 20: Steuerung von Vergnügungsstätten im Kern Mittelmeiderich (3.13)



Der Kernbereich Mittelmeiderichs stellt zugleich das Bezirkszentrum dar und hat somit eine Versorgungsfunktion für den gesamten Bezirk wahrzunehmen. Da in einem solch großen Kernbereich Vergnügungsstätten nicht gänzlich ausgeschlossen werden können und sollen, soll die Hauptauflage an der Von-der-Mark-Straße zwischen dem zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) bis zur A59 im Westen geschützt werden und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

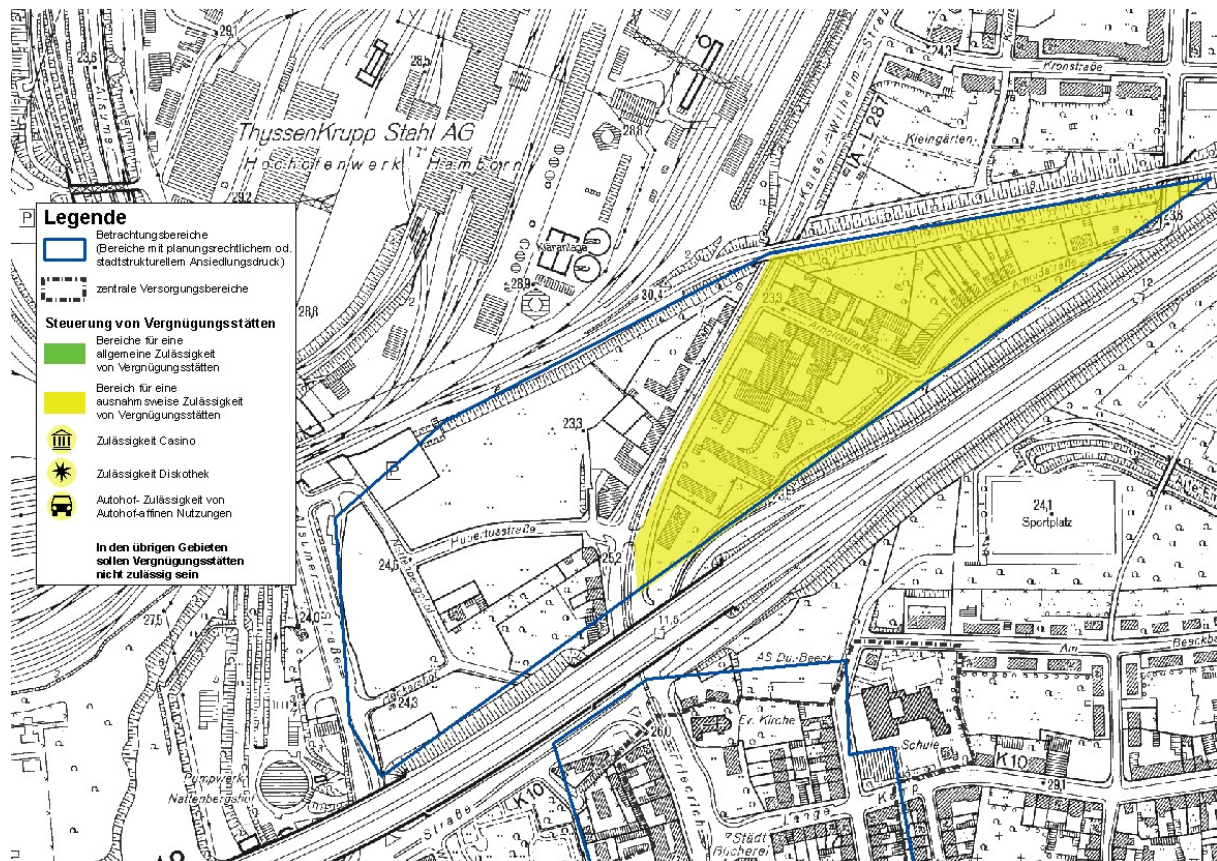
Im östlichen Bereich zwischen dem ZOB und der Bahnhofstraße sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein, da die Auflagen hier bereits unterbrochen sind (vgl. Abbildung 20). Negative Häufungen sollen in diesem Bereich jedoch vermieden werden.

In den hieran angrenzenden Randbereichen, unter anderem zwischen der Bahnhofstraße und der Von-der-Mark-Straße, überwiegt die Wohnnutzung, so dass Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnfunktionen in diesen Bereichen ebenfalls auszuschließen sind.

Der Kernbereich Beecks (Nr.3.4) befindet sich entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwischen dem Gelände der Brauerei und der A42. Innerhalb dieses Bereiches sollen Vergnügungsstätten zum Schutz der Einzelhandelslagen ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Ortsteils sollen nördlich der Autobahn A42 im unmittelbar an den Kernbereich Beecks angrenzenden Gewerbegebiet an der Arnold-Overbeck-Straße (Abbildung 21) Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können. Hierdurch soll der Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten aus dem Kernbereich Beek in diesen stadtstrukturell vertretbaren Standort gelenkt werden.

Abbildung 21: Steuerung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Arnold-Overbeck-Straße (Nr.3.3)



Innerhalb des Ortsteils Laar (Nr.3.5) gibt es an verschiedenen Stellen mischgenutzte Bereiche, in denen Vergnügungsstätten möglich wären. Aufgrund des stark zurückgegangenen Einzelhandels, vor allem im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße und aufgrund der dominierenden Wohnnutzung in weiten Bereichen Laars sollen Vergnügungsstätten zum Schutz ebendieser ausgeschlossen werden.

Der Ortsteil Bruckhausen (Nr.3.1) ist Schwerpunkt einer Sanierungsmaßnahme mit Rückbau mehrerer Häuserblöcke. Die verbleibenden Bereiche Bruckhausen sind sehr stark durch Wohnnutzung geprägt. Zum Schutz vor und zur Stabilisierung des Ortsteils sollen Vergnügungsstätten daher ausgeschlossen werden.

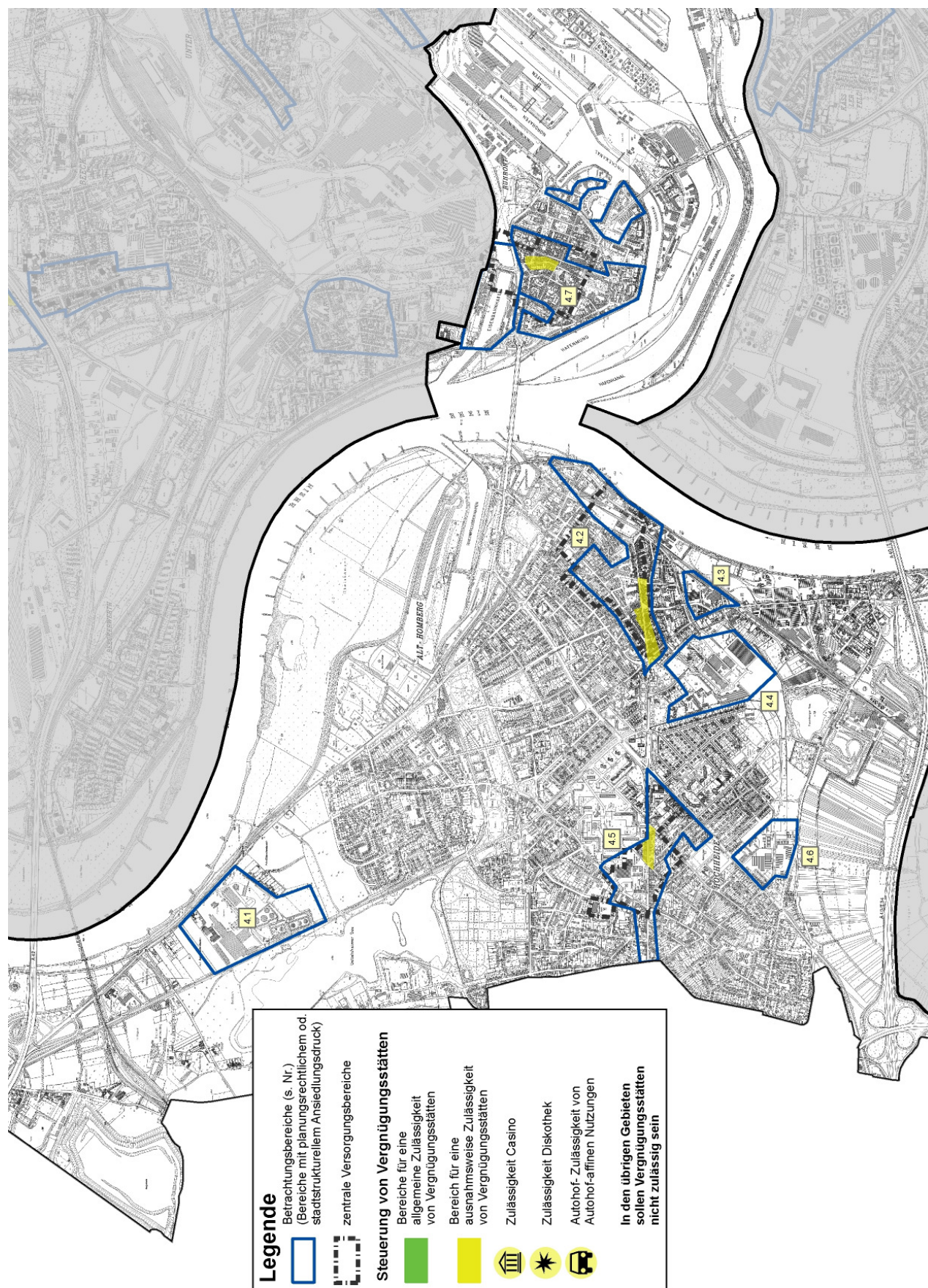
Das Kerngebiet im Bereich Hagenshof (Nr.3.8) ist von seinen Strukturen nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der Struktur des verbliebenen Einzelhandels könnte bereits eine Vergnügungsstätte die Funktionsfähigkeit gefährden.

Gewerbegebiete

Die weiteren Gewerbegebiete des Bezirkes, neben der Arnold-Overbeck-Straße, eignen sich aufgrund ihrer Struktur bzw. Lage nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Bereich des Schlachthofes und alten Viehhofes (Nr.3.12) und Gewerbegebiet Arnold-Dehnen-Straße (Nr.3.9)). Da Vergnügungsstätten hier zu einer Verzerrung des Bodenpreises und zur Verdrängung von produzierenden Gewerbebetrieben führen können, sollen sie ausgeschlossen werden. Ausnahme und Sonderfall ist der Standort einer Diskothek (Delta Musik Park) an der Beecker Straße (Nr.3.7). Dieser Standort soll jedoch aufgrund seiner Einbindung in den Landschaftspark sowie des im Umfeld geplanten, regional orientierten Standorts für Möbel und Einrichtungen nicht für weitere Vergnügungsstätten freigegeben werden.

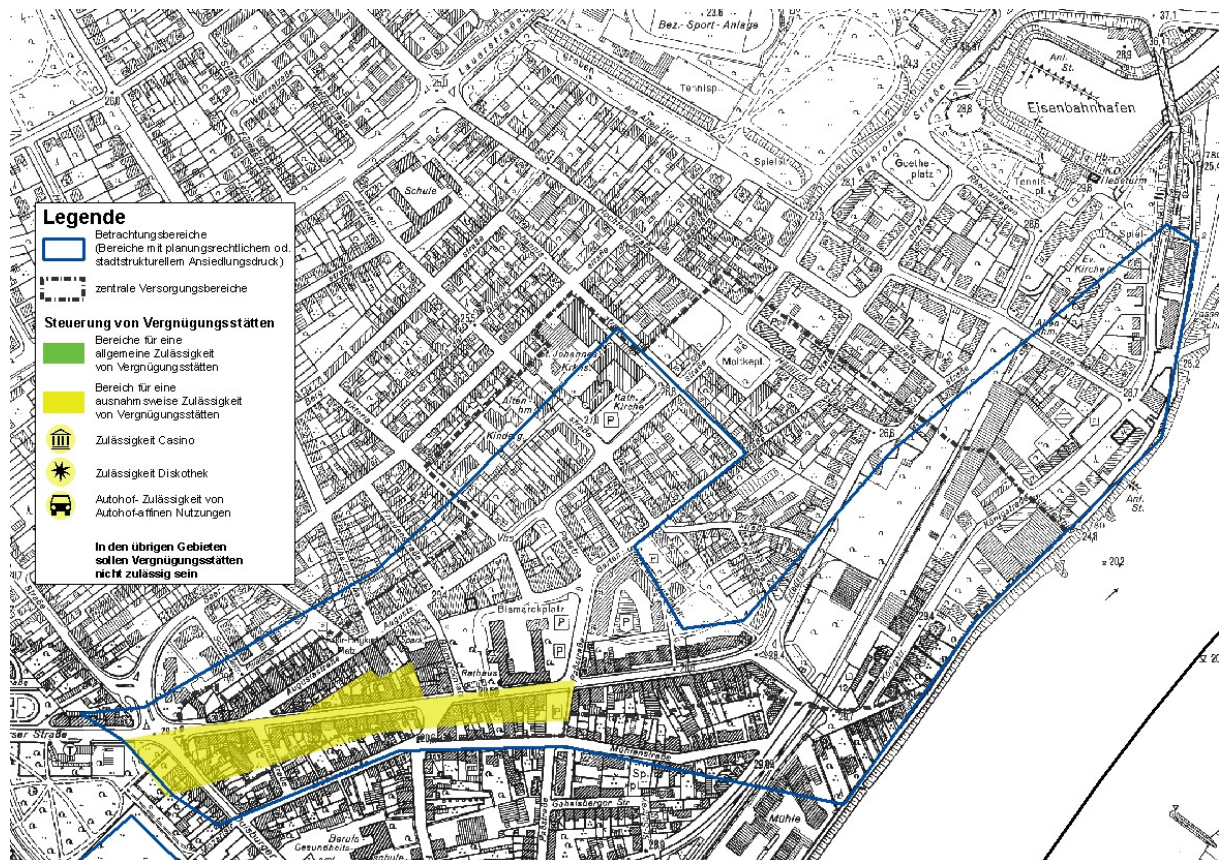
Die weiteren Betrachtungsbereiche des Stadtbezirkes Ostackerweg (Nr.3.2) Stahlstraße in Untermeiderich (Nr.3.6), Brückelstraße (Nr.3.10), Baustraße (Nr.3.11) und die Straße Unter den Ulmen (Nr.3.14)) weisen einen sehr hohen Wohnnutzungsanteil auf, der vor den negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten geschützt werden soll.

Abbildung 22: Steuerung von Vergnügungsstätten im Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl



Der Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl besteht aus den drei großen Kernbereichen Ruhrort, Homberg und Hochheide sowie dem eher ländlich geprägten Bereich Baerl.

Abbildung 23: Steuerung von Vergnügungsstätten im Kern Alt-Hamborn (Nr.4.2)



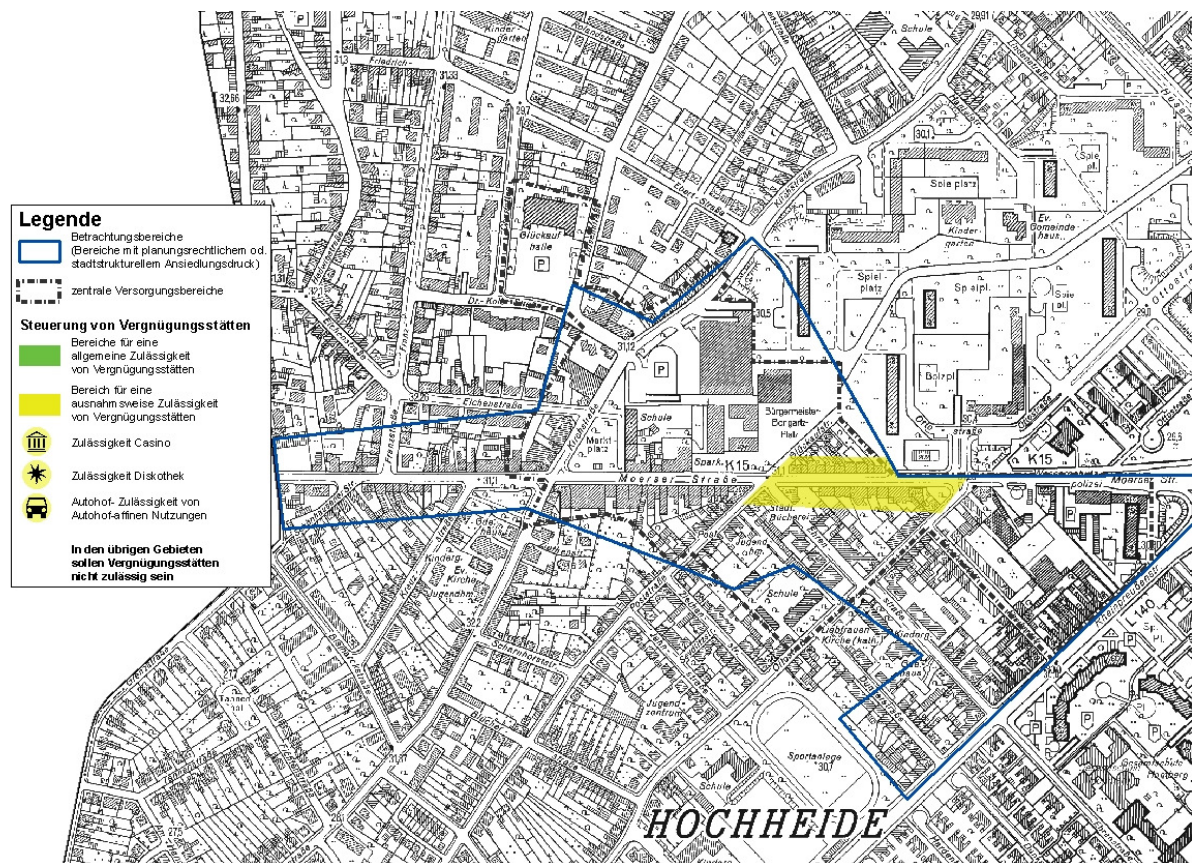
Innerhalb des Zentrums von Alt-Homberg sind die Hauptauflagen mit einem Ausschluss von Vergnügungsstätten an der Augustastraße inklusive dem Bismarckplatz zu finden. Zum Schutz vor einer Verdrängung der gewünschten Nutzungen sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Entwicklung „Homberg an den Rhein“ sollen in den östlich anschließenden Bereichen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen werden. Zudem gibt es in diesen Bereichen einen sehr hohen Anteil von Wohnnutzungen, die diesen Ausschluss erfordert und rechtfertigt.

Im Bereich der Moerser Straße zwischen der Duisburger Straße und der Paßstrasse ist der Einzelhandelsbesatz in weiten Bereichen schon deutlich unterbrochen und eine erhöhte Anzahl an Leerständen zu verzeichnen. In diesem Bereich soll durch eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eine störende Häufung dieser Einrichtungen verhindert und die Funktionsfähigkeit dieses Bereichs als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort gesichert werden (vgl. Abbildung 23).

Innerhalb des Zentrums von Hochheide stellt die Ladenstadt sowie die Moerser Straße zwischen der Kirchstraße und der Poststraße die Hauptauflage dar. Zwar gibt es auch in diesen Bereichen bereits Unterbrechungen der Auflagen, jedoch soll die Entwicklung des Nebenzentrums durch einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich gesichert werden. Da es in diesem Bereich bereits Trading-Down-Tendenzen zu verzeichnen gibt, soll der Ausschluss von Vergnügungsstätten einer Verstärkung dieser Effekte entgegenwirken und zu einer Stärkung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beitragen.

Abbildung 24: Steuerung von Vergnügungsstätten im Kern Hochheide (Nr.4.5)



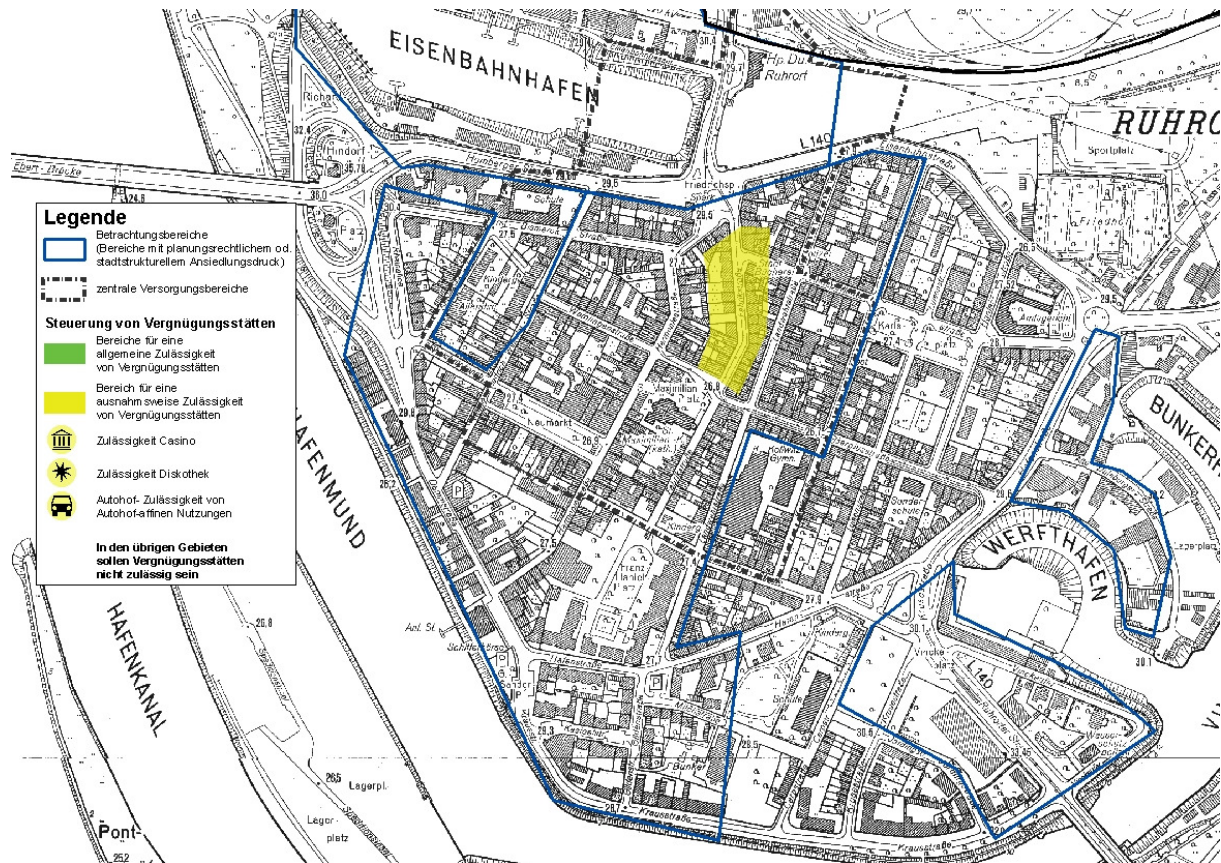
Da auch in diesem Kerngebiet Vergnügungsstätten nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sollen sie stattdessen in einem Bereich östlich anschließend zwischen der Poststraße und der Ottostraße ausnahmsweise zugelassen werden können, solange Häufungen, die zu negativen Effekten führen, vermieden werden (vgl. Abbildung 24).

Die Bereiche westlich der Kirchstraße sowie süd-östlich der Ottostraße liegen außerhalb des unmittelbaren Kernbereiches und weisen einen sehr hohen Wohnanteil auf. Zum Schutz der Wohnnutzung sollen in diesem Bereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Für Ruhrort stellt sich die Situation differenzierter dar, da es neben der noch verbliebenen Einzelhandelslagen um den Neumarkt in Ruhrort zusätzlich vor allem höherwertige Dienstleistungsnutzungen gemischt mit Wohnnutzung gibt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen könnte zu einer negativen Beeinträchtigung dieser hochwertigen Dienstleistungsstandorte und zu einer Beeinträchtigung empfindlicher Nutzungen führen. Da vor allem für die dienstleistungsgeprägten Bereiche ein positives Ortsbild von Bedeutung ist, stellen Vergnügungsstätten auch in diesem Belang ein Störpotential dar. Diese Nutzungen sollen vor einer Abwertung des Gebietes und störenden Nutzungen in ihrer Umgebung geschützt werden. In den Bereichen, in denen die Wohnnutzungen dominieren, sollen Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnfunktion ausgeschlossen werden.

Der Friedrichsplatz stellt aufgrund seiner Knotenpunktfunktion im ÖPNV und der Lage am Kreuzungspunkt der Homberger Straße mit der Friedrich-Ebert-Straße eine bedeutende Eingangssituation für den Ortsteil Ruhrort dar. Diese Situation wird unter anderem durch die geplante Entwicklung „Waterfront“ aufgewertet. Aufgrund dieser prägenden Wirkung des Standortes sollen Vergnügungsstätten im Bereich des Friedrichsplatzes ausgeschlossen werden.

Abbildung 25: Steuerung von Vergnügungsstätten im Kern Ruhrort (Nr.4.7)



Dem Konzept aus dem Jahr 1998 entsprechend sollen Vergnügungsstätten in Ruhrort im Bereich der Fabrikstraße zulässig sein. Die Fabrikstraße ist als Kerngebiet festgesetzt und ist geprägt durch eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, und Vergnügungsstätten. Darüber hinaus sind einige Leerstände zu verzeichnen. Um negative Häufungen von Vergnügungsstätten auch zukünftig ausschließen zu können, soll in diesem Bereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen werden (vgl. Abbildung 25).

Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete innerhalb des Stadtbezirkes Homberg/Ruhrort/Baerl (Nr.4.1, 4.3, 4.4 und 4.6) eignen sich aufgrund ihrer Lage und oder Struktur nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Um die wenigen in Duisburg noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe vorhalten zu können und einer Verzerrung des Bodenpreisgefüges durch Vergnügungsstätten vorzubeugen, sollen Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten des Bezirkes Homberg/Ruhrort/Baerl ausgeschlossen werden. Für das Gewerbegebiet „Am Alten Schacht“ (Nr.4.4) kommt hinzu, dass Wohnnutzung unmittelbar an das Gewerbe angrenzt und es hier zu Störungen in den Abend- und Nachtstunden kommen kann.

Bezirk Mitte

Abbildung 26: Steuerung von Vergnügungsstätten im Bezirk Mitte

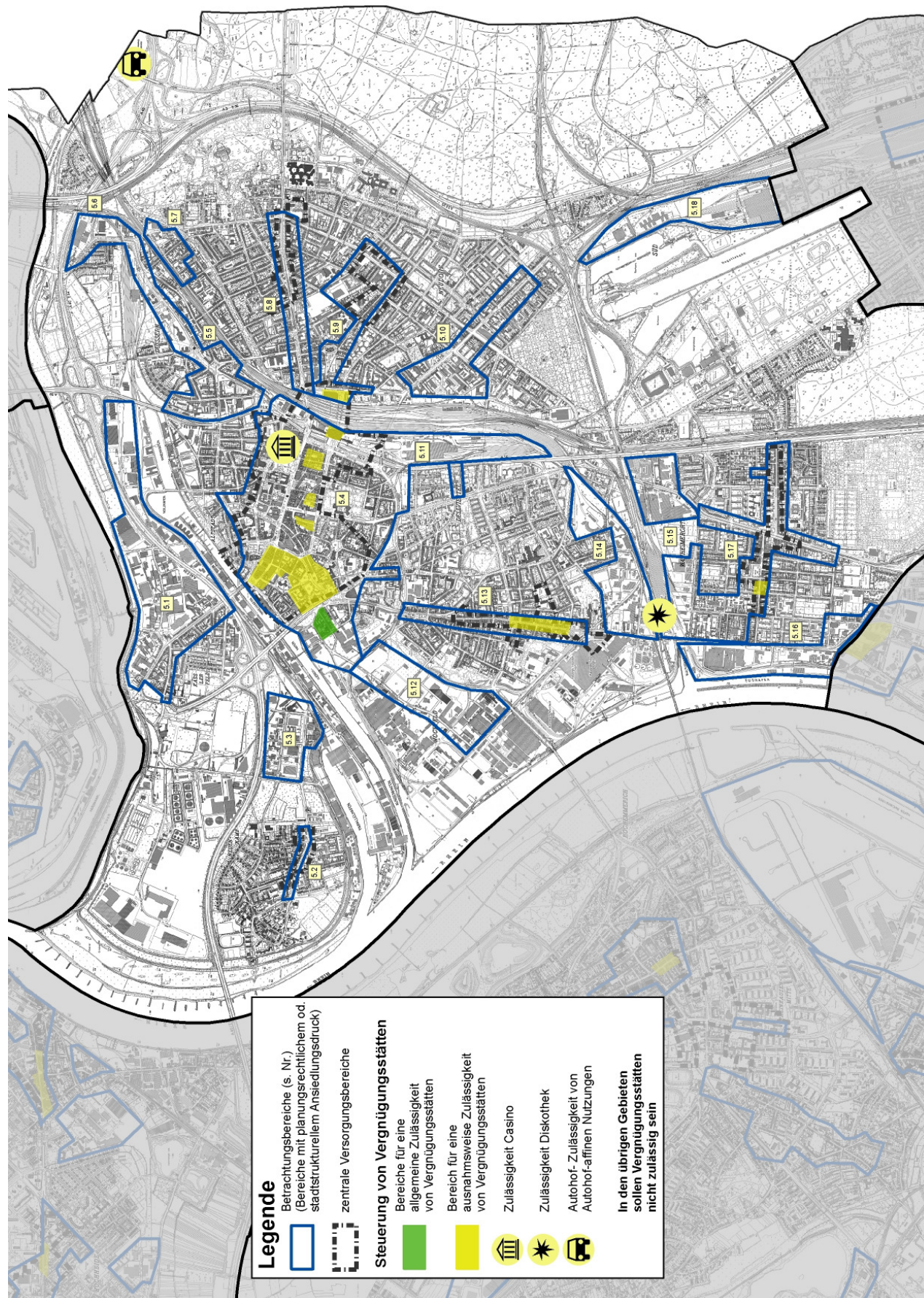
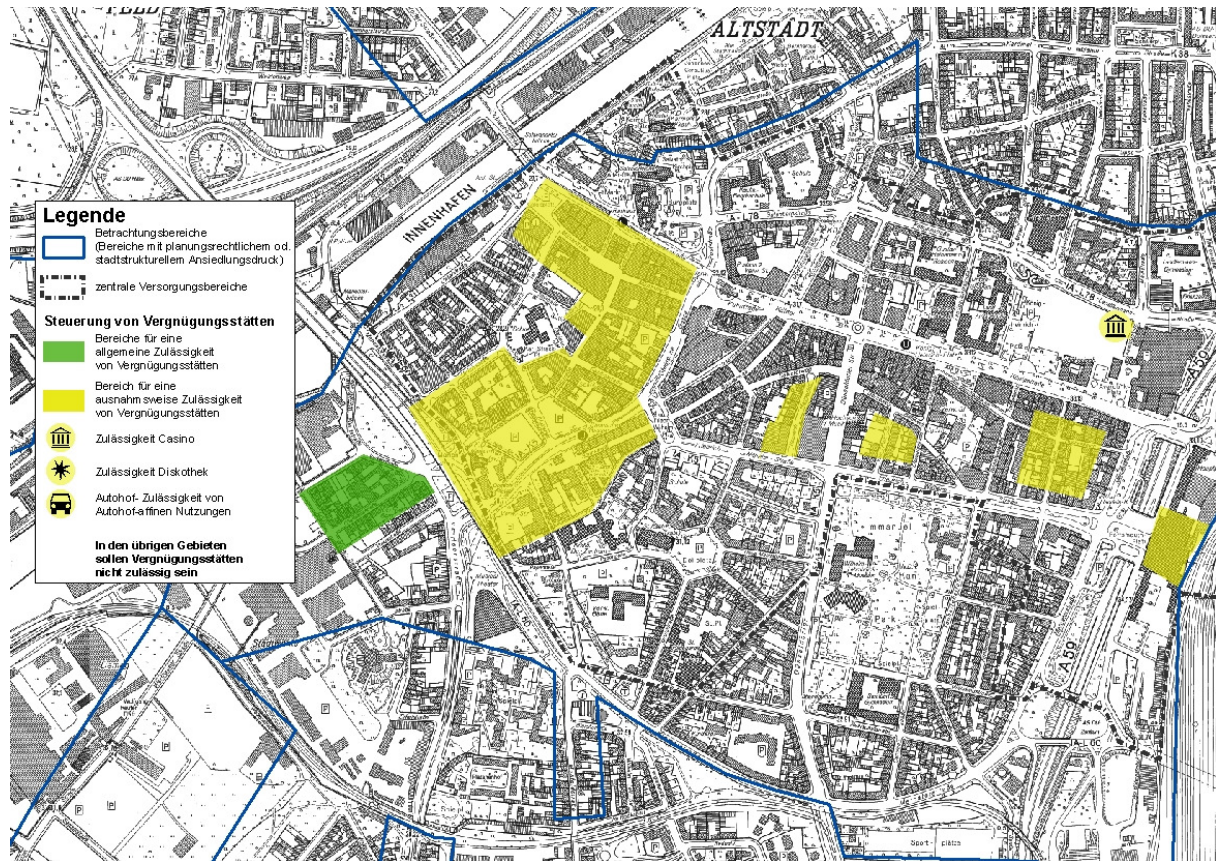


Abbildung 27: Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt (Nr.5.4)



Für den Bereich der Innenstadt gibt es bereits ein Spielhallenkonzept aus dem Jahr 1988 (siehe Kapitel 5). Die Ziele dieses Konzeptes wurden in einigen Bereichen bereits in Bauleitplanung umgesetzt und sollen weitestgehend bestehen bleiben. Jedoch haben sich seit 1988 auch städtebauliche und funktionale Veränderungen ergeben, die sich auch auf die Steuerung von Vergnügungsstätten auswirken und in diesem Konzept Berücksichtigung finden. Eine gravierende Veränderung stellt der Rückgang des Einzelhandels aus der Münzstraße dar. Abgeleitet aus den in Kapitel 7 d) dargestellten Kriterien zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Kerngebieten bedeutet dies für die Münzstraße, dass hier Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein sollen. Für die Bereiche des unteren Sonnenwalls, der Kasinostraße und der Beekstraße sollen die bestehenden Regelungen erhalten bleiben, die auch hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und eine Vermeidung einer störenden Häufung dieser Einrichtungen vorsehen.

Die Friedrich-Wilhelm-Straße ist die zentrale Eingangsachse in die Duisburger Innenstadt. Mit dem PKW gelangen viele Besucher über die Friedrich-Wilhelm-Straße in die Parkhäuser der Innenstadt, zu dem ist die Friedrich-Wilhelm-Straße eine zentrale auf den Hauptbahnhof zuführende Fußgänger-Achse parallel zur Haupteinkaufsstraße Königstraße. Aufgrund dieser Ortsbild prägenden Funktion sollen entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. In den Blöcken zwischen der Friedrich-Wilhelm-Straße und der Königstraße, die nicht als wichtig fußläufige Verbindung zwischen zentralen Einrichtungen des Einzelhandels dienen, sollen Vergnügungsstätten hingegen entsprechend den Darstellungen in der Grafik ausnahmsweise zulässig sein (vgl. Abbildung 27).

Wie bereits im Kapitel 6 b) und 6 c) erläutert, stellt das Casino in der Innenstadt einen Sonderfall dar. Da es die o.g. negativen städtebaulichen Effekte nicht aufweist sondern im Gegenteil wesentliche positive städtebauliche Effekte für sein städtebauliches Umfeld bewirkt und städtebau-

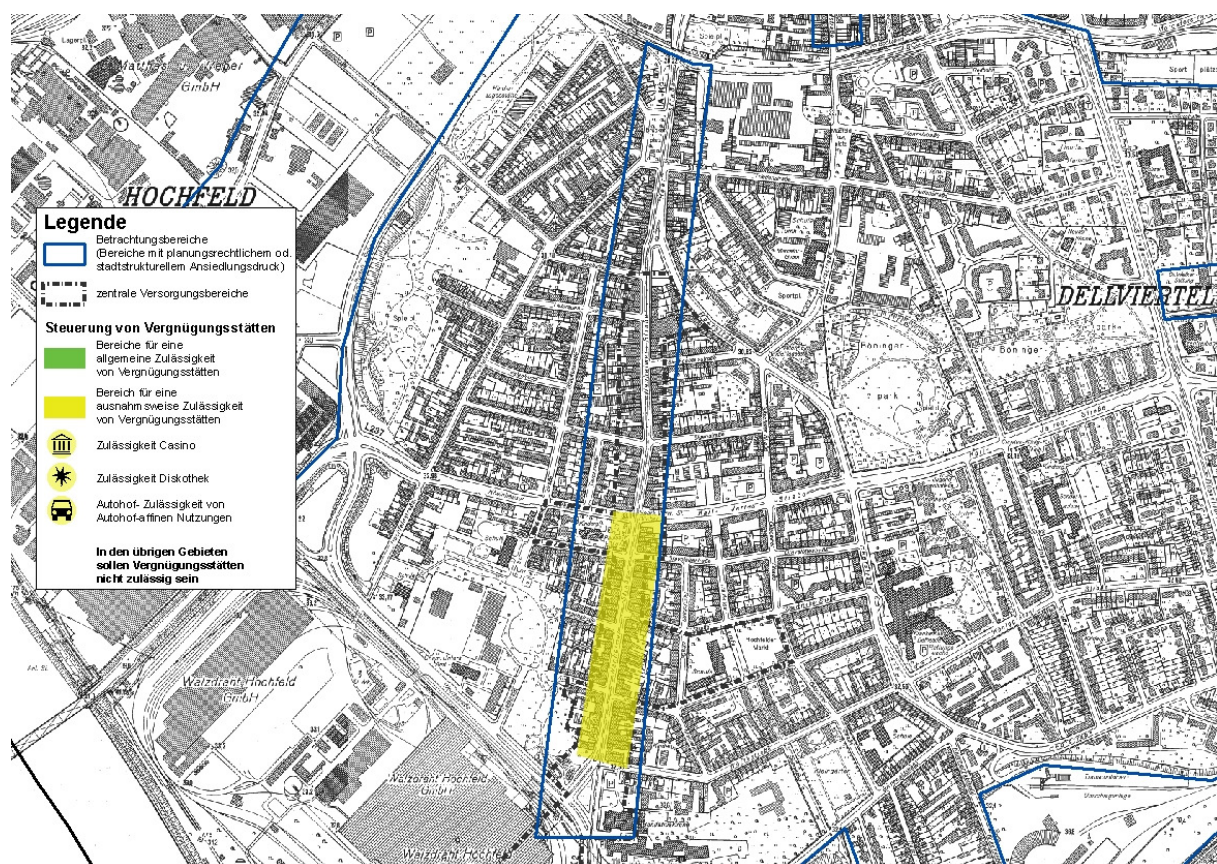
lich gewünscht ist, soll es planungsrechtlich gesichert bleiben. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten sollen in diesem Bereich jedoch nicht möglich sein.

Der Bereich der Vulkanstraße liegt zwar nicht in einem MK-Bereich, grenzt jedoch unmittelbar an das Zentrum an. In den letzten Jahren hat sich dieser Bereich zu einer „Rotlichtmeile“ in Duisburg mit einer Vielzahl von Bordellbetrieben und vereinzelt Vergnügungsstätten entwickelt.

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstrukturen ist im Konzept hier eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen (vgl. Abbildung 27).

Durch die Ansiedlung und Konzentration in diesem Bereich ist es möglich, die für die Entwicklung der Innenstadt bedeutenden Flächen für den Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungen zu sichern und dennoch ein unmittelbar an die Innenstadt angrenzendes Flächenangebot für Vergnügungsstätten zu schaffen.

Abbildung 28: Steuerung von Vergnügungsstätten in Hochfeld (Nr.5.13)

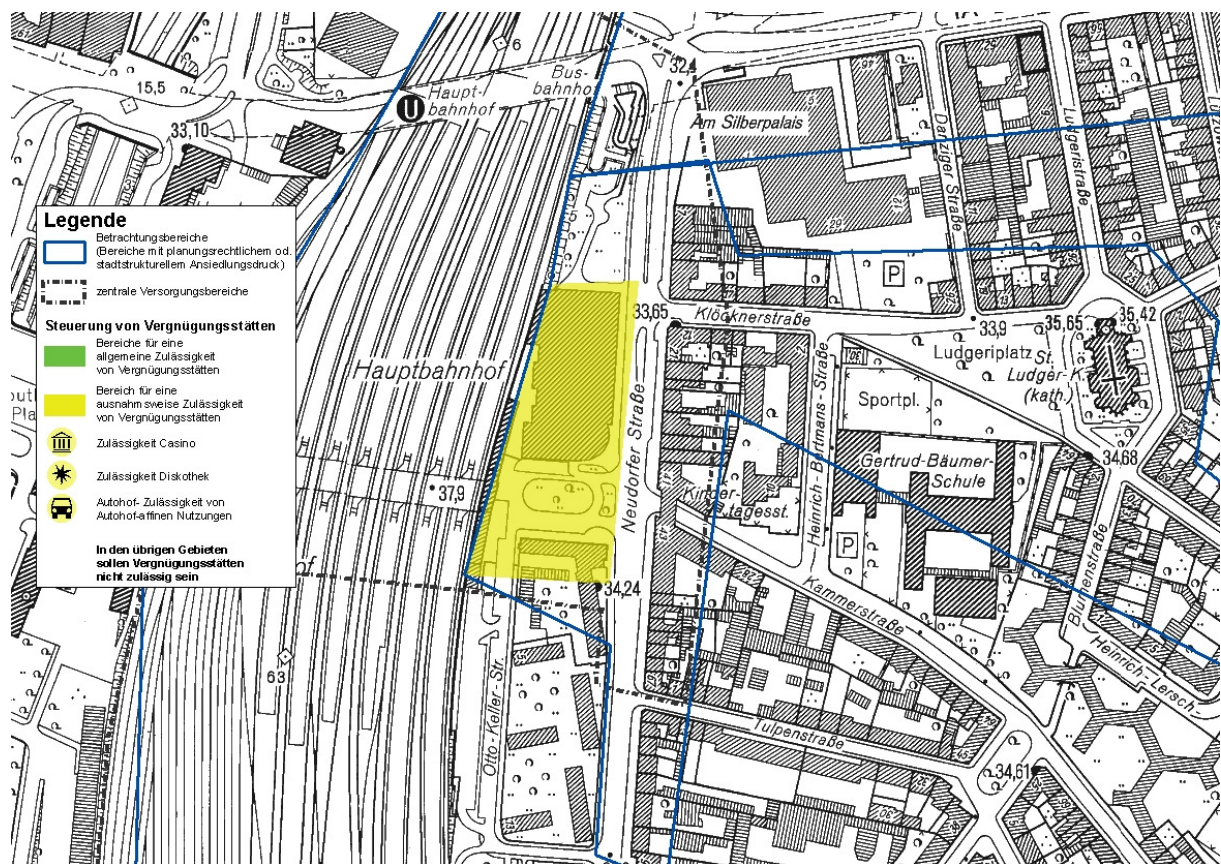


Der zentrale Bereich Hochfelds erstreckt sich entlang der Wanheimer Straße. Die nördliche Grenze wird durch den umgestalteten Brückenplatz gebildet der zugleich einen Eingangsbereich aus bzw. zur Innenstadt darstellt. In den letzten Jahren hat darüber hinaus eine Aufwertung des Stadtteils im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ stattgefunden, in der unter anderem die Aufwertung der Hochfelder Arkaden erfolgte. In diesem nördlichen Bereich zwischen dem Brückenplatz und der Rheinhauser Straße gibt es einen dichten Einzelhandelsbesatz der geschützt und weiterentwickelt werden soll. Zum Schutz vor Verdrängungseffekten und einer weiteren Verdichtung der Vergnügungsstätten sollen sie in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Südlich der Rheinhauser Straße ist der Einzelhandelsbesatz hingegen bereits deutlich unterbrochen, unter anderem durch bereits vorhandene Vergnügungsstätten. In diesem Bereich sollen

Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sein, um negative Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern, um auch hier eine Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erreichen zu können (vgl. Abbildung 28).

Abbildung 29: Steuerung von Vergnügungsstätten in Neudorf- Ostausgang Bahnhof (Nr.5.9)



Auf der Ostseite des Hauptbahnhofes zwischen der Neudorfer Straße und dem Ostausgang des Bahnhofes in Neudorf sollen Vergnügungsstätten zukünftig ausnahmsweise zulässig sein, so lange negative Häufungen verhindert werden. Aufgrund seiner Lage am Hauptbahnhof und der vorhandenen Strukturen (Vorprägung durch das bestehende Multiplex-Kino), ist für diesen Bereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten stadtstrukturell vertretbar. Da er jedoch für einen Teil der mit dem ÖPNV anreisenden Besucher eine wichtige Stadteingangssituation darstellt, sollen negative Häufungen vermieden werden (vgl. Abbildung 29).

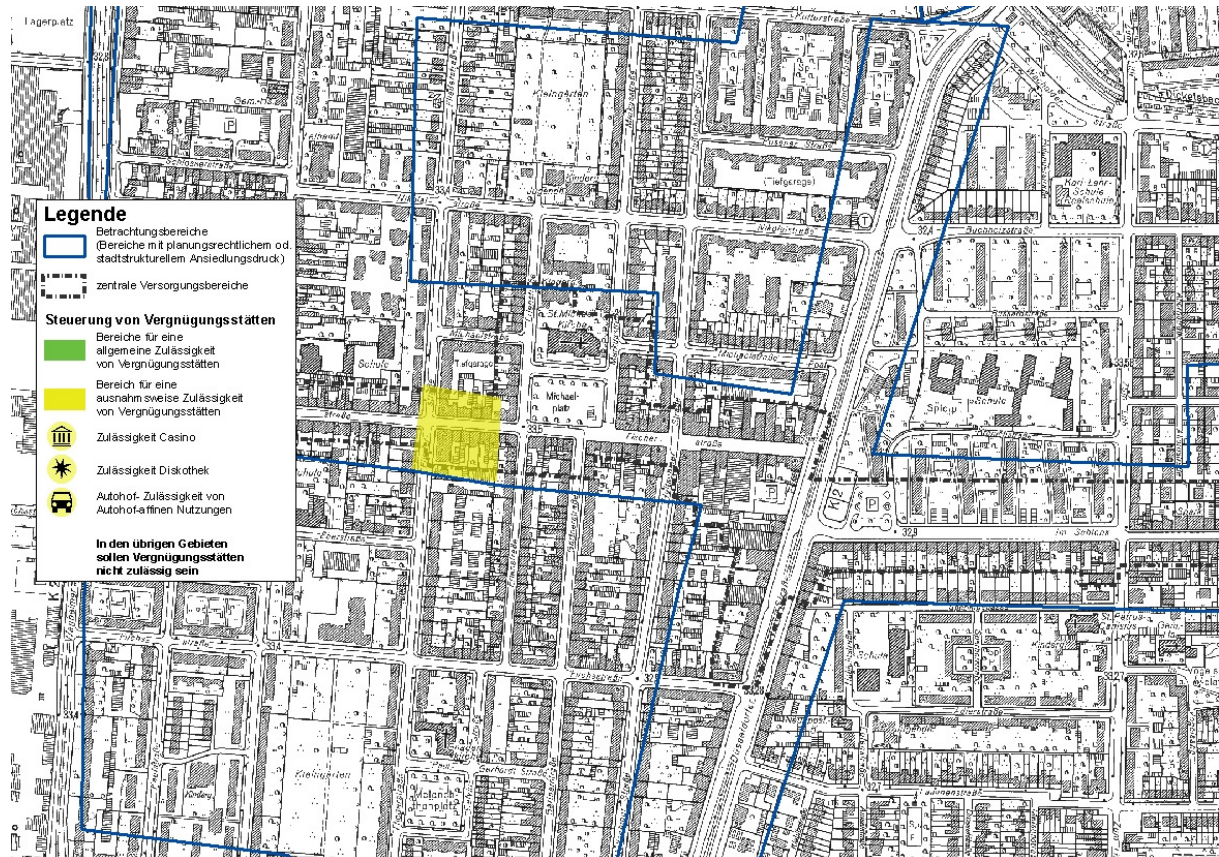
An der Mülheimer Straße in Duisern (Nr. 5.8) sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da sie einen bedeutenden Stadteingangsbereich mit stadtweit oder regional bedeutenden Nutzungen (z.B. Universität, neues Berufsschulzentrum Mitte) darstellt und auch als Standort für höherwertige Dienstleistungen an Bedeutung gewonnen hat. Vergnügungsstätten können hier zu einer negativen Beeinträchtigung des Standortes führen.

Die Oststraße stellt das Zentrum des Ortsteils Neudorf dar (Nr.5.9). Aufgrund ihrer geringen Größe würde bereits die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte weite Bereiche prägen und den ansässigen Einzelhandel gefährden. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die Koloniestraße stellt eine bedeutende Eingangsachse aus Richtung Mülheim und von der A3 kommend in die Innenstadt dar. In den Bereichen östlich der Grabenstraße beidseits der Koloniestraße sowie westlich der Grabenstraße nördlich der Koloniestraße überwiegt der Wohnanteil, so

dass hier Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen werden sollen. Die zwischen Koloniestraße und Karl-Lehr-Straße liegenden gewerblichen Flächen sind in Teilbereichen handelsgeprägt. Straßenseitig sind die Obergeschosse überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Auf der Grabenstraße trifft dies auch für die Erdgeschosse zu. Um diese Wohnnutzungen vor einer Störung in den Abend- und Nachtstunden zu schützen und einer weiteren Verdrängung der Gewerbebetriebe entgegenzuwirken, sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden (Nr.5.10).

Abbildung 30: Steuerung von Vergnügungsstätten in Wanheimerort (Nr.5.17)



Die Fischerstraße von der Düsseldorfer Straße bis zum Michaelsplatz stellt die Hauptlaufachse innerhalb des Zentrums von Wanheimerort dar. Westlich angrenzend sind zwar Ladenlokale vorhanden, jedoch ohne eine durchgängige Einzelhandelsstruktur. In diesem östlichen Bereich, zwischen Michaelplatz und Erlenstraße sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein (vgl. Abbildung 30). Die nord-westlich anschließenden Bereiche, sowie die Düsseldorfer Straße und die Straße „Im Schlenk“ sind sehr stark durch Wohnen geprägt, so dass Vergnügungsstätten hier ausgeschlossen werden sollen.

Die Ruhrorter Straße im Ortsteil Käßlerfeld stellt einen Eingangsbereich in die Innenstadt dar und ist zudem sehr stark durch Wohnen geprägt, daher sollen Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgeschlossen werden (westlicher Bereich Nr.5.1).

In den übrigen Mischgebieten des Bezirkes, die einen sehr hohen Anteil an Wohnnutzungen aufweisen, sollen Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzung ebenfalls ausgeschlossen werden (Nr.5.2, 5.5 und 5.7).

Im Stadtbezirk Mitte befindet sich am Autobahnkreuz Kaiserberg zur Zeit ein Autohof in Planung. An diesem Sonderstandort sollen Vergnügungsstätten zulässig sein, die hier eine ergänzende, Autohof-affine Nutzung darstellen.

Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete innerhalb des Stadtbezirkes Mitte eignen sich aufgrund ihrer Lage und/ oder Struktur nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Um die wenigen in Duisburg noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe vorhalten zu können und einer Verzerrung des Bodenpreisgefüges durch Vergnügungsstätten vorzubeugen, sollen Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten des Bezirkes Mitte ausgeschlossen werden (Zur Kupferhütte (Nr.5.12), Paul-Rücker-Straße (Nr.5.3), Ludwig-Krohne-Straße (Nr.5.6), Gewerbe Wanheimer Straße (Nr.5.16), Kulturstraße (Nr.5.15)).

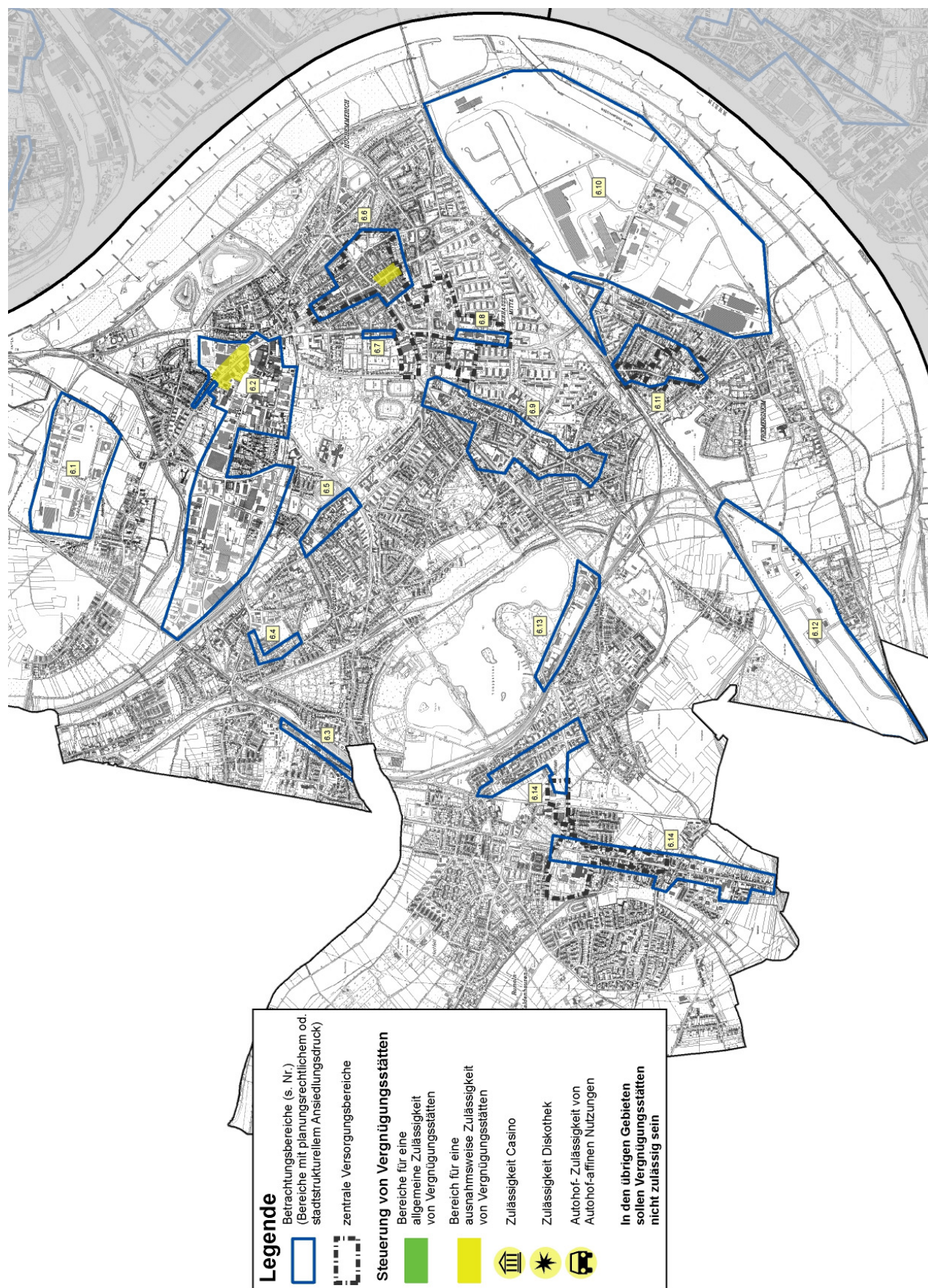
Das Gewerbegebiet Paul-Esch-Straße (Nr.5.14) liegt in Teilbereichen nahe an der angrenzenden Wohnnutzung. In den westlichen Bereichen sollten Vergnügungsstätten zum Schutz der Entwicklung Hochfeld an den Rhein und zum Schutz des Zugangs zum Rheinpark ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet Kaßlerfeld (östliche Bereich Nr. 5.2) weist zwar vor allem im Teilbereich der Max-Peters-Straße bereits einen höheren Anteil an Handel auf. Jedoch sollen hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um einer mittel- bis langfristigen Aufwertung dieses Bereichs als Verbindungsraum zwischen Innenhafen/Innenstadt und Ruhr nicht entgegen zu wirken. In den übrigen Bereichen des Gebietes sollen zum Schutz vor einer Verzerrung des Bodenpreises und der Einleitung von Trading-Down-Prozessen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die für die Brachflächen des alten Güterbahnhofes (Nr.5.11) südlich des Hauptbahnhofs und der Bahnflächen in Wedau-Bissingheim (Nr.5.18) definierten Entwicklungsziele widersprechen einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Hier sollen daher Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Bezirk Rheinhausen

Abbildung 31: Steuerung von Vergnügungsstätten im Bezirk Rheinhausen



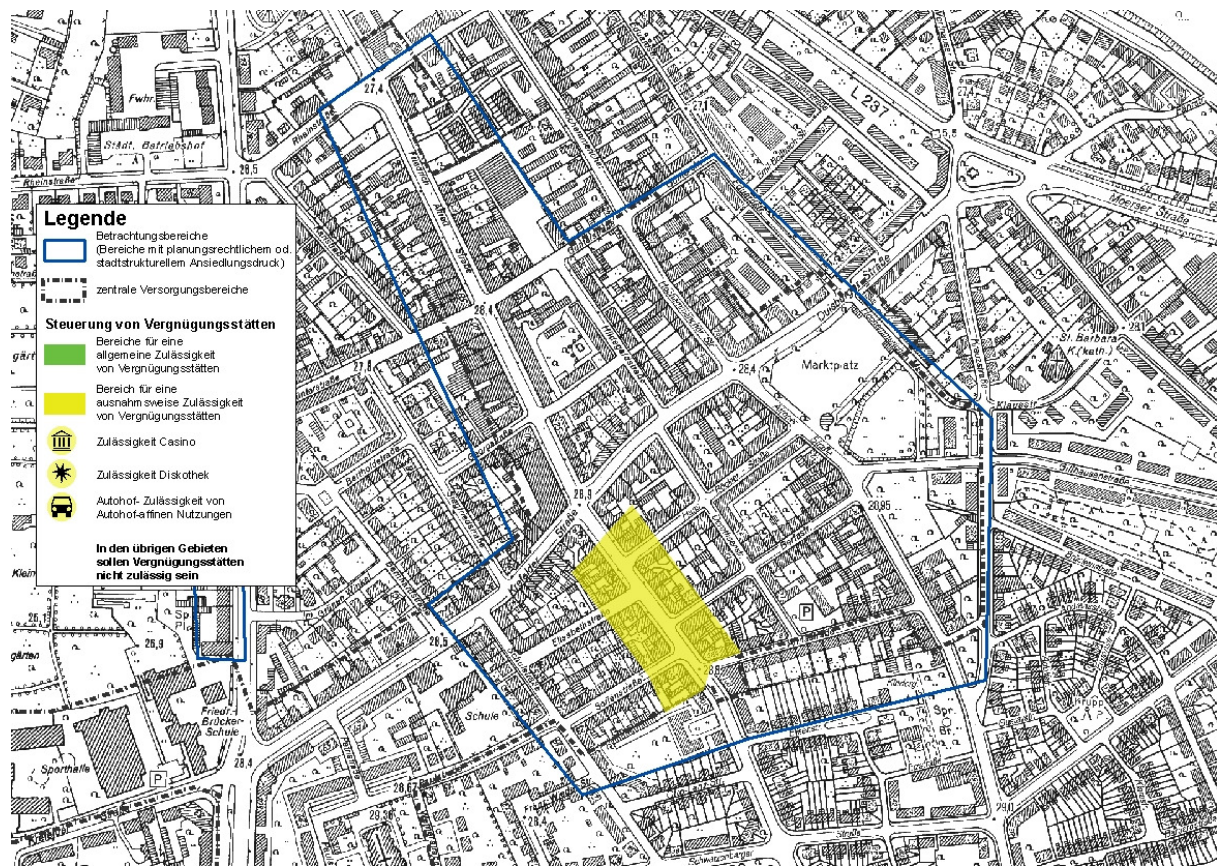
Das Zentrum Hochemmerichs stellt den Bezirkskern Rheinhausens dar. Dieser wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt als Nebenzentrum ausgewiesen und hat somit eine Versorgungsfunktion für den gesamten Bezirk. Da Vergnügungsstätten innerhalb eines solchen Kernbereiches nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist hier eine differenzierte Betrachtung notwendig. Ziel ist es, die Hauptauflagen des Einzelhandels zu schützen, damit Hochemmerich seiner Versorgungsfunktion nachkommen kann.

Die zu schützende Hauptauflage des Einzelhandels in Hochemmerich ist die Fußgängerzone (Friedrich-Alfred-Straße nördlich der Krefelder Straße) sowie die Krefelder Straße und die Atroper Straße als Verbindung zwischen der Fußgängerzone und dem Marktforum.

Im Gegensatz dazu stellt die Friedrich-Alfred-Straße südlich der Krefelder Straße lediglich eine Nebenlage dar, deren Einzelhandelsbesatz bereits deutlich durch Dienstleistungsnutzungen unterbrochen ist. Aufgrund dieser Strukturen ist in diesem Bereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgesehen (vgl. Abbildung 32). Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit soll sichergestellt werden, dass negative Häufungen von Vergnügungsstätten verhindert werden.

In den Baublöcken abseits der Hauptverkehrsstraßen und im Bereich der Annastraße sind zum Schutz der Wohnnutzung Vergnügungsstätten auszuschließen.

Abbildung 32: Steuerung von Vergnügungsstätten im Kern Hochemmerich (Nr.6.6)



Der Bereich an der Friedrich-Ebert-Straße in Rheinhausen Mitte (Nr.6.8) ist geprägt von öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Aufgrund der MK-Darstellung/Festsetzungen im Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen wären Vergnügungsstätten hier allgemein zulässig. Da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu bodenrechtlichen Spannungen führen würde, sind diese auszuschließen.

Bei dem Ortskern Friemersheim (Nr.6.11) handelt es sich um einen eher kleineren Kernbereich mit einem hohen Anteil von Wohnnutzungen. Die Hauptlaufwegen befinden sich auf der Kaiserstraße zwischen dem Bahnhof im Norden und dem Marktplatz im Süden.

Um die Versorgungsfunktion auch langfristig sichern zu können und die Laufwegen zwischen dem Bahnhof und dem Markt für Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungen vorzuhalten und einen Trading-Down-Effekt zu verhindern sowie die vorhandene Wohnnutzung zu schützen sollen Vergnügungsstätten in diesem Bereich gänzlich ausgeschlossen werden.

Mischgenutzte Bereiche im Bezirk

Die vorhandenen Mischgebiete im Ortsteil Bergheim (Nr.6.3-Nr.6.5) sowie an der Friedrich-Ebert-Straße in Höhe der Günterstraße (Nr.6.7) sind überwiegend durch Wohnen geprägt. Eine erhöhte Ansiedlungsgefahr von Vergnügungsstätten wird nicht gesehen. Sollte es dennoch Ansiedlungsinteressen geben, wären Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzung auszuschließen.

Die Bereiche Rumeln-Kaldenhausens (Nr.6.14), die im FNP als MI-Gebiete dargestellt sind, entsprechen faktisch häufig allgemeinen Wohngebieten bzw. haben zumindest einen sehr hohen Anteil an Wohnnutzungen. Zum Schutz dieser Wohnnutzungen vor hohen Lärmbelastungen auch in den Abend- und Nachtstunden und einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

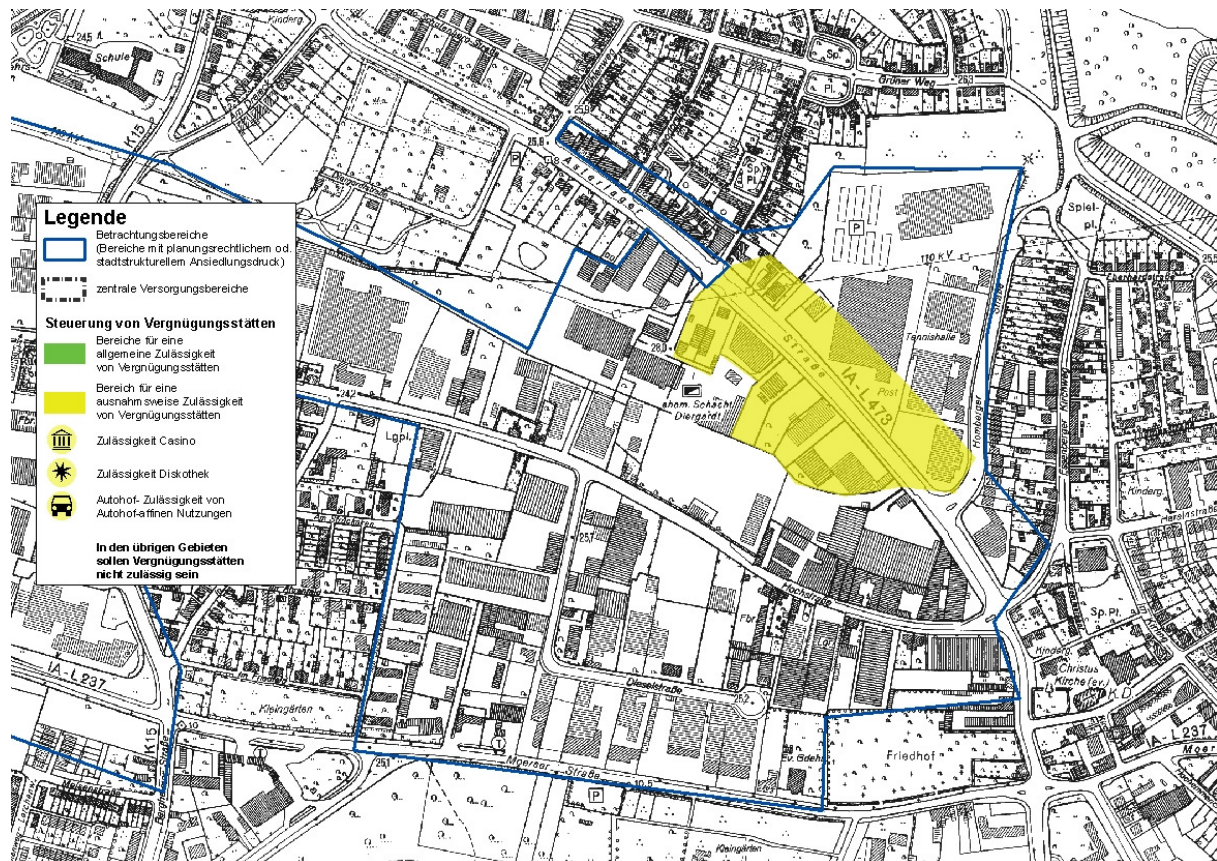
Entlang der Krefelder Straße (Nr.6.9) gibt es vereinzelt Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte. Schwerpunkt ist der Kreuzungsbereich Rheingoldstraße/ Krefelder Straße. Der überwiegende Teil dieses Bereiches ist jedoch durch Wohnnutzungen geprägt. Zum Schutz dieser zahlreich vorhandenen Wohnnutzungen sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Gewerbegebiete

Das Gewerbegebiet Mevissen (Nr.6.2) liegt im Norden des Stadtbezirkes und ist verkehrlich über die Moerser Straße und die Asterlager Straße gut an die A40 angebunden. Innerhalb des Gewerbegebietes Mevissen/Oestrum ist im Hinblick auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu differenzieren. Während das Gebiet im Inneren überwiegend durch produzierende Gewerbebetriebe geprägt ist, nimmt der Handelsanteil an den Rändern der o.g. Straßen erheblich zu. Besonders entlang der Asterlager Straße dominiert durch das vorhandenen EKZ (Standortbereich Rheinhausen-Hochemmerich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept) der Einzelhandel. Da dieser Bereich zudem nicht rückwärtig aus dem Gewerbe erschlossen ist (im Gegensatz zum Bereich an der Moerser Straße) lässt sich der Prägungsbereich von Vergnügungsstätten hier klar abgrenzen. Da in einem straßenbegleitenden Bereich zur Asterlager Straße weitere Störwirkungen durch Vergnügungsstätten nicht zu erwarten sind, sollen diese hier ausnahmsweise zulässig sein (vgl. Abbildung 33).

Da die Kriterien für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für die übrigen Bereiche des Gebietes zum Teil nicht zutreffen, sollen Vergnügungsstätten in diesen Bereichen ausgeschlossen werden, um ausreichend Flächen für mittelständische, produzierende Gewerbebetriebe vorhalten zu können und einer negativen Entwicklung des Gebietes vorbeugen zu können.

Abbildung 33: Steuerung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Mevissen (Nr.6.2)



Die übrigen Gewerbegebiete innerhalb des Stadtbezirkes Rheinhausen eignen sich aufgrund ihrer Lage und/ oder Struktur nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Um die wenigen in Duisburg noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe vorhalten zu können und einer Verzerrung des Bodenpreisgefüges durch Vergnügungsstätten vorzubeugen, sollen Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten des Bezirkes Rheinhausen ausgeschlossen werden. In den auf die Ansiedlung von Logistikbetrieben ausgerichteten Gewerbebereichen (Logport (Nr.6.10), Hohenbudberg (Nr.6.12)) sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um hier die Entwicklung u.a. durch Veränderungen des Bodenpreisgefüges nicht zu beeinträchtigen.

Für das Gewerbegebiet Borgschenweg (Nr.6.13) muss bei der Ansiedlung bereits einer Vergnügungsstätte aufgrund der vorhandenen Strukturen mit Verdrängungseffekten gerechnet werden. Zudem würde bereits eine Vergnügungsstätte den Bereich sehr stark prägen, der auch als Zugang zum Erholungs- und Freizeitbereich Töppersee dient. Aus diesen Gründen sind hier Vergnügungsstätten auszuschließen.

Der Businesspark Asterlagen (Nr.6.1) eignet sich aufgrund seiner angestrebten Nutzungsstruktur mit höherwertigen Dienstleistungsnutzungen und repräsentativen Standorten nicht für Vergnügungsstätten, da diese hier zu einer negativen Beeinträchtigung des Gebiets führen würden.

Bezirk Süd

Abbildung 34: Steuerung von Vergnügungsstätten im Bezirk Süd

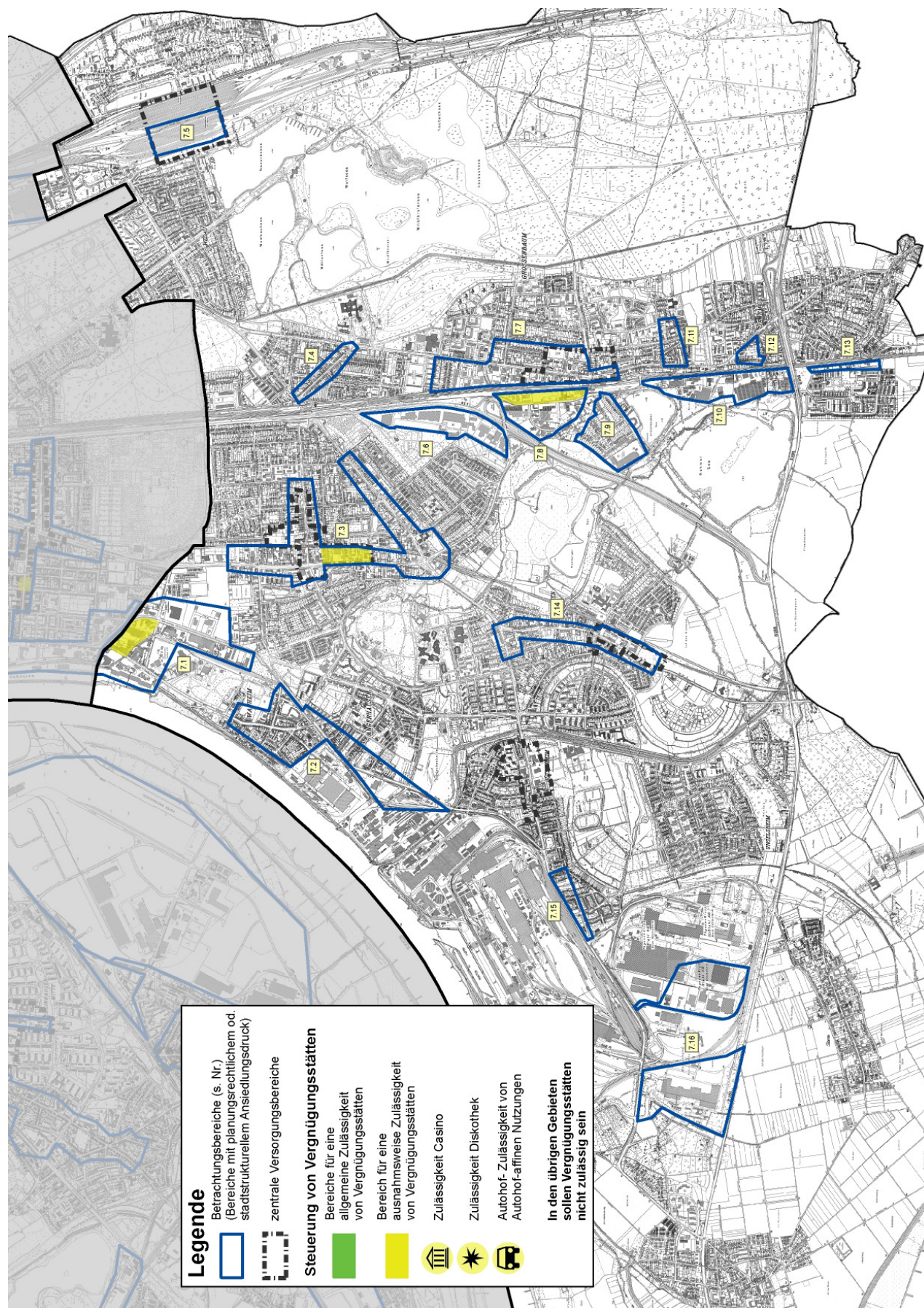
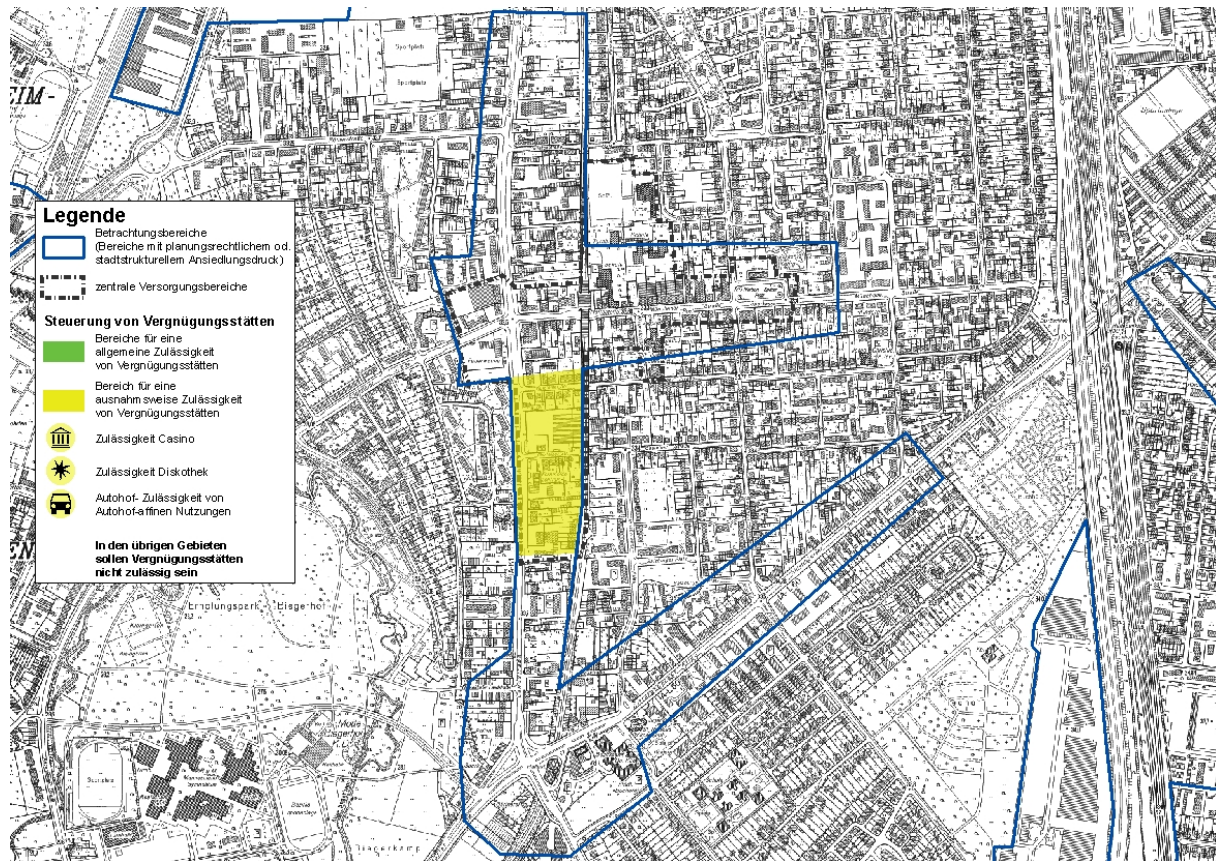


Abbildung 35: Steuerung von Vergnügungsstätten im Kern Buchholz (Nr.7.3)



Das Nebenzentrum Buchholz bildet den einzigen größeren Kernbereich innerhalb des Stadtbezirkes Süd. Die Hauptauflage 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.

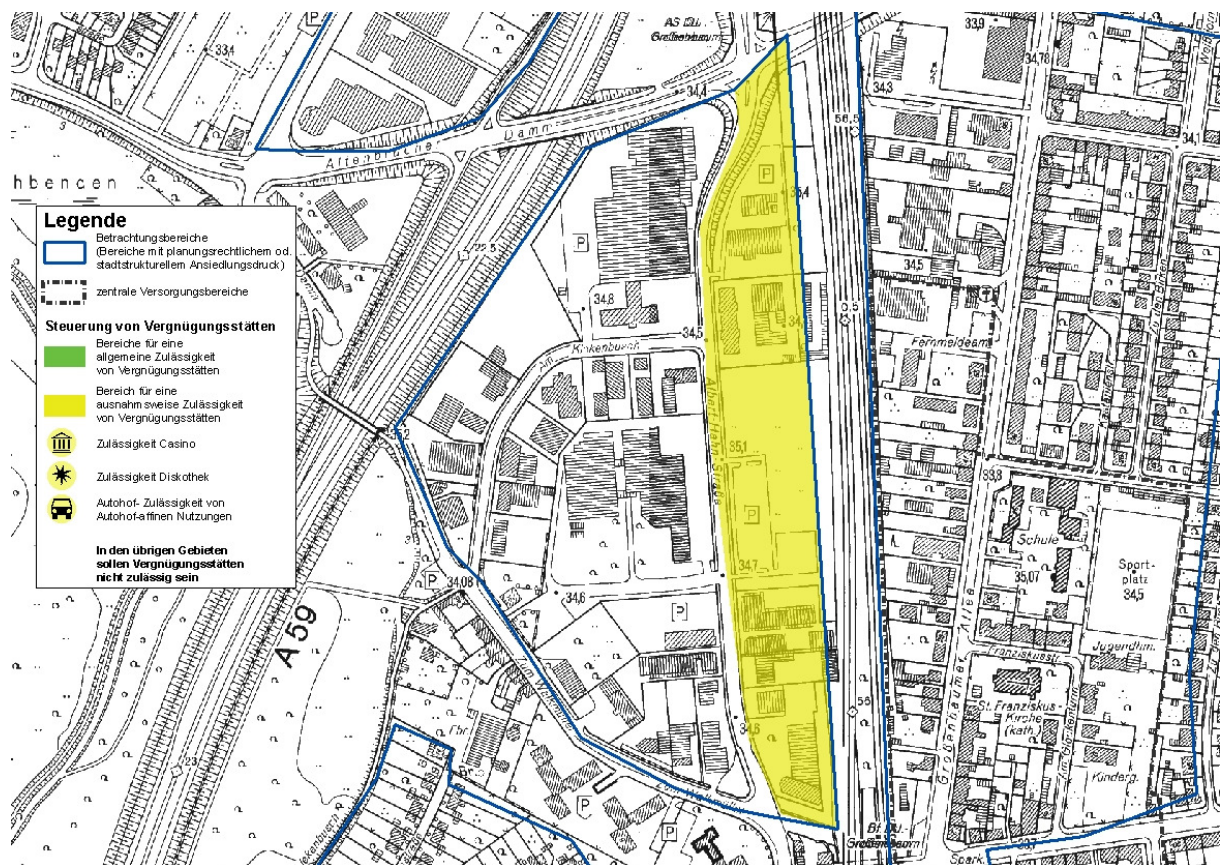
Der zwischen diesen beiden städtebaulichen Polen des Nebenzentrum gelegene Bereich weist entlang der Düsseldorfer Straße zum Teil großflächige Einzelhandelsnutzungen auf. In diesem Übergangsbereich sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein (vgl. Abbildung 35).

Auf der Brache der ehemaligen Bahnflächen zwischen den Ortsteilen Wedau und Bissingheim (Nr.7.5) soll nach aktuellen Planungen ein neuer Stadtteil entstehen. Innerhalb dieses Bereiches ist nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei Realisierung des Stadtteils auch ein zentraler Versorgungsbereich vorgesehen. Da aufgrund der heutigen Zielsetzungen die Errichtung eines mischgenutzten Bereiches mit einem hohen Anteil an Wohnen geplant ist, sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, wenn sie das Wohnen oder die Funktion des Standortes gefährden könnten.

In Hüttenheim (Nr.7.15), Huckingen (Nr.7.14), Buchholz- Lindenstraße (Nr.7.4), Wanheim-Angerhausen (Nr.7.2), Großenbaum und Rahm (Nr.7.9, 7.11-7.13) gibt es weitere Bereiche mit gemischten Nutzungsstrukturen. Diese eignen sich aufgrund ihres hohen Wohnanteils nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Der auf der östlichen Seite der Bahnstrecke Duisburg-Düsseldorf gelegene Ortszentrum Großenbaums (Nr.7.7) eignet sich aufgrund seiner sehr stark durch Wohnen geprägten Strukturen nicht für Vergnügungsstätten. Durch den Umbau des Bahnhofsvorplatzes konnte dieser Kernbereich zudem in jüngster Zeit erheblich städtebaulich aufgewertet werden, wodurch hier günstige Entwicklungsperspektiven geschaffen werden konnten. Hier sollen aus diesen Gründen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Abbildung 36: Steuerung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Großenbaum Mitte (Nr.7.8)

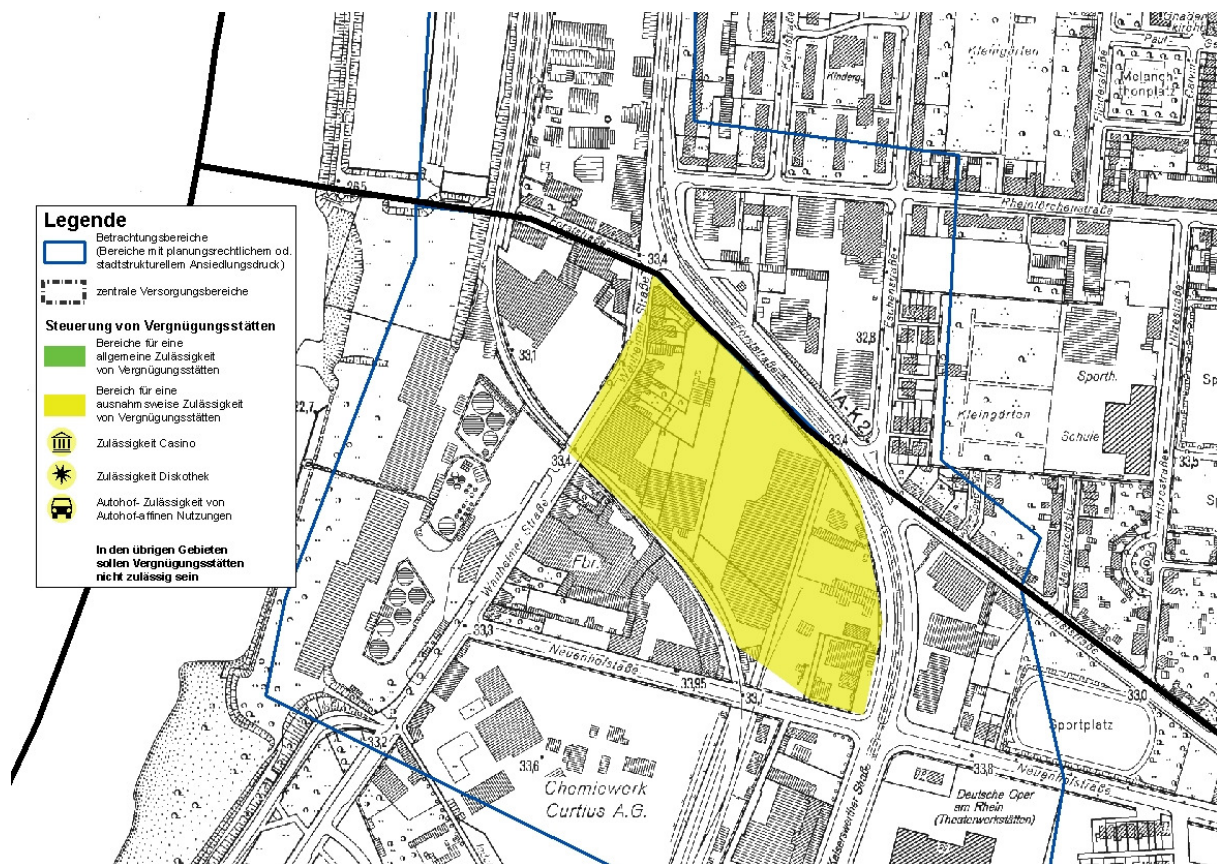


Innerhalb des Gewerbegebietes Großenbaum Mitte eignet sich der Bereich zwischen der Bahnstrecke und der Albert-Hahn-Straße für eine ausnahmsweise Ansiedlung von Vergnügungsstätten (vgl. Abbildung 36). Dieser mögliche Standortbereich könnte zugleich den städtebaulich und stadtstrukturell ungleich sensibleren Kernbereich von Großenbaum vom Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten entlasten. Der Prägungsbereich ist hier klar abgrenzbar, aufgrund der Vorprägung mit Handel und FastFood-Nutzungen sind Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge nicht zu erwarten und durch die günstige Erschließungssituation werden empfindliche Nutzungen nicht gestört.

Der zweite für eine ausnahmsweise Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignete Bereich innerhalb eines Gewerbegebietes im Stadtbezirk Süd ist der stark einzelhandelsgeprägte Bereich zwischen der Forststraße und der Neuenhofstraße nördlich der Bahntrasse im Gewerbebereich Obere Kaiserswerther Straße (vgl. Abbildung 37). Auch hier ist der Prägungsbereich klar ab-

grenzbar, aufgrund der Vorprägung mit Handel (Möbel, Discounter, Baumarkt) sind Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge nicht zu erwarten und durch die günstige Erschließungssituation werden empfindliche Nutzungen nicht gestört.

Abbildung 37: Steuerung von Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Forststraße (Nr.7.1)



Gewerbegebiete

Die übrigen Gewerbegebiete des Bezirkes sollen für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden. Hier sollen Vergnügungsstätten zum Schutz vor einer Verzerrung des Bodenpreises und Einsetzen eines Trading-Down-Effektes ausgeschlossen werden (übrige Bereiche Obere-Kaiserswerther Straße (Nr.7.1), Großenbaum Mitte (Nr.7.8) sowie Gewerbegebiete Großenbaum Nord (Keniastraße) (Nr.7.6), Großenbaum Süd Nr.7.10)). In Teilbereichen der Gewerbegebiete Großenbaum Mitte und Großenbaum Süd ist zudem die Erschließung entlang von Wohnnutzungen problematisch für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Die gewerblich- industriell genutzten Bereiche südlich der Mannesmann Straße (Nr.7.16) eignen sich aufgrund der vorhandenen Strukturen und der zu befürchtenden Verdrängungseffekte nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

9) Weiteres Vorgehen

a) Anwendung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Vorfeld der Bauleitplanung

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten allein entfaltet noch keine rechtlich bindende Wirkung. Nach Ratsbeschluss ist es jedoch als städtebauliches Entwicklungskonzept in die Abwägung nachgeordneter Bauleitplanverfahren einzustellen und entsprechend anwendbar. Dies bedeutet, dass es schon vor einer rechtlich verbindlichen Umsetzung durch Bauleitplanung bereits als Beratungs- und Steuerungsinstrument genutzt werden kann und soll. Bereits im Vorfeld von Bauanträgen können Interessenten mit Hilfe des Konzeptes dahingehend beraten werden, ob ihr Vorhaben an dem geplanten Ort zulässig ist oder nicht oder ob im Falle eines Antrages ein Bebauungsplan zur Steuerung aufgestellt würde. Damit können künftige Ansiedlungswünsche in geeignete Bereiche gelenkt werden.

Bei erfolgreicher Anwendung können auf diesem Weg nicht nur die Anzahl der Bauanträge und der Arbeitsaufwand für neue Bebauungsplanverfahren reduziert werden, sondern auch eine Investitionssicherheit für Ansiedlungsinteressenten erreicht werden. Potentielle Antragsteller können mit Hilfe des Konzeptes verlässlich in Erfahrung bringen, in welchen Stadträumen ein Vorhaben realisierbar ist. Dies schafft nicht nur gegenüber den möglichen Ansiedlungsinteressenten, sondern auch gegenüber der Politik und den Bürgern eine Verlässlichkeit und Transparenz hinsichtlich der Ziele der Steuerung solcher Einrichtungen. Durch eine Reduzierung der Anträge sowie erforderlicher Bauleitplanverfahren kann zugleich Handlungsfähigkeit zurückgewonnen werden.

b) Umsetzung der Ziele des Konzeptes in verbindliche Bauleitplanung

Zur rechtlich wirksamen Umsetzung der Ziele des Konzeptes ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Für Duisburg bedeutet dies eine hohe Anzahl erforderlicher Bauleitplanverfahren zur Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen in den Bereichen, in denen die heutige Zulässigkeit von den Zielsetzungen des Konzeptes abweicht.

Da aufgrund der zur Verfügung stehenden personellen und finanziellen Ressourcen nicht alle Verfahren zeitgleich umgesetzt werden können, wird eine stadtweite Priorisierung dieser Verfahren erforderlich. Diese soll sowohl nach stadtstrukturellen Kriterien als auch nach der Ansiedlungsgefährdung der Bereiche erfolgen, so dass die Orte mit hohen Schutzansprüchen und einer hohen Gefährdung in der höchsten Priorität zu finden sein werden.

Darüber hinaus wird es aber auch weiterhin erforderlich sein, antragsbezogen Bauleitplanverfahren einzuleiten, wenn ein Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen des Konzeptes widerspricht, ein Bebauungsplanverfahren jedoch aufgrund bislang niedrig eingeschätzter Priorität noch nicht eingeleitet wurde.

c) Ausblick

Die Erstellung des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist ein notwendiger Schritt, um eine nachhaltige Stabilisierung der Duisburger Zentren und Gewerbegebiete zu erreichen. Hierdurch wird ein Prozess unterstützt und fortgesetzt, der mit dem erst kürzlich beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept begonnen wurde. Es soll jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass diese Schritte allein nicht ausreichen können, um Trading-Down-Prozesse und den schleichenden Funktionsverlust mancher Kerne und Gewerbegebiete nachhaltig zu verhindern. In einigen Gebieten werden integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzepte erforderlich sein, um dort die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nachhaltig zu sichern.