B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 01/001
- Münsterstraße / Nordstraße -
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Stadtbezirk 1 Stadtteile Derendorf, Pempelfort

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in den Stadtteilen Derendorf und Pempelfort entlang der Münsterstraße, der Nordstraße und der Kaiserstraße und hat eine Größe von ca. 16 ha. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das ehemalige Schlösser- /Schlachthofgelände an, auf dem die Düsseldorfer Fachhochschule und Wohnnutzung vorgesehen sind (Bebauungsplan Nr. 5579/062 - FH-Campus Schlachthof-/Schlösser-Areal -). Die südwestliche Begrenzung entlang der Kaiserstraße bildet der Hofgarten beziehungsweise die Sternstraße.

1.2 Bestand

Das Plangebiet wird durch Wohn- und Bürobebauung sowie durch Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie geprägt. Die Nutzungsstruktur zeichnet sich dadurch aus, dass in den Erdgeschossbereichen in erster Linie Einzelhandel oder Dienstleister angesiedelt sind, ab dem I. OG befindet sich überwiegend eine Wohnnutzung.

Die Geschossigkeit der Bebauung variiert überwiegend zwischen vier und sechs Geschossen, in den Hinterhöfen sind vorwiegend eingeschossige Bauten vorzufinden. Das Gebiet ist dicht bebaut, größtenteils homogen strukturiert, überwiegend versiegelt und verfügt außer über den Münsterplatz nur noch über wenige Frei- oder Grünflächen. Die Gebäude sind in die für das Gebiet charakteristische geschlossene Blockrandbebauung städtebaulich eingebunden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit der Münsterstraße 115 und der Venloer Straße 4 zwei denkmalgeschützte Gebäude.

Die Münsterstraße / Rather Straße ist gemäß Rahmenplan Einzelhandel 2007 ein C-Zentrum (großes Stadtteilzentrum). Die Nordstraße ist ein B-Zentrum (Stadtbereichszentrum).

Die beiden fast ineinander übergehenden Zentren dienen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen, Gastronomie, Restaurants sowie teilweise einem spezialisierten Bedarf und „Nischen“-Angeboten wie Antiquitätengeschäften oder einem Drachenfliegergeschäft. Neben vereinzelteten Vergnügungstätten sind auch Gewerbebetriebe wie KFZ-Werkstätten sowie Architekturbüros oder Rechtsanwaltskanzleien im Plangebiet vorzufinden (Bestandsaufnahme von Juni 2012).

Insbesondere dem Stadtbereichszentrum Nordstraße kommt dabei als zweitgrößtem Zentrum nach der Innenstadt eine große Bedeutung zur Versorgung der Bevölkerung zu. Zentrale öffentliche Einrichtungen wie eine Feuerwache, eine Post, eine Bücherei und ein Hallenschwimmbad befinden sich hier. Zusätzlich hat sich hier neben Filialbetrieben auch eine Anzahl von größeren Facheinzelhandelsbetrieben und eine vielfältige Gastronomie etabliert.

Das Plangebiet wird von verschiedenen U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien bedient:

- Linie U78 mit der Haltestelle „Nordstraße“
- Linie U 79 mit der Haltestelle „Nordstraße“
- Linie 701 mit den Haltestellen „Rather Straße“, „Münsterplatz“, „Dreieck“, „Venloer Straße“, „Nordstraße“ und „Sternstraße“
- Linie 704 mit der Haltestelle „Rather Straße“
- Linie 706 mit der Haltestelle „Sternstraße“
- Linie 707 mit der Haltestelle „Dreieck“
- Linie 715 mit den Haltestellen „Dreieck“, „Venloer Straße“, „Nordstraße“ und „Stern-

straße“

- Linie 721 mit der Haltestelle „Münsterstraße/Feuerwache“
- Linie 752 mit der Haltestelle „Münsterstraße/Feuerwache“
- Linie 754 mit der Haltestelle „Münsterstraße/Feuerwache“
- Linie SB 55 mit der Haltestelle „Münsterstraße/Feuerwache“
- Linie NE 1 mit der Haltestelle „Münsterplatz“

Außerhalb des Plangebiets befindet sich im nördlichen Bereich der Münsterstraße der S-Bahn-Haltestelle „S-Derendorf“ mit den S-Bahn-Linien S 1, S 6 und S 11.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt die Flächen im Plangebiet wie folgt dar:

- überwiegend Kerngebiet
- Besonderes Wohngebiet für die Münsterstraße nördlich des Münsterplatzes
- Grünfläche für den Münsterplatz

Die Änderung Nr. 165 des Flächennutzungsplanes, die die Darstellung von gemischten Bauflächen beinhaltet, erfolgt im Parallelverfahren. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Gültige Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sollen durch den neuen Bebauungsplan ganz oder teilweise überlagert werden:

Nr. 5478/031

Nr. 5478/037 (teilweise)

Nr. 5478/041 (teilweise)

Nr. 5478/044

Nr. 5478/049

Nr. 5478/053 (teilweise)

Es gelten die nachfolgenden Fluchtlinienpläne, die in Teilen durch den neuen Bebauungsplan überlagert werden:

Nr. 5477/042 (teilweise)

Nr. 5478/015 (teilweise)
Nr. 5478/022 (teilweise)
Nr. 5478/026 (teilweise)
Nr. 5478/027 (teilweise)
Nr. 5479/015 (teilweise)
Nr. 5479/016 (teilweise)
Nr. 5578/010 (teilweise)
Nr. 5579/004 (teilweise)

Folgende Bebauungspläne befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sollen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Einrichtungen sowie von Einzelhandel, der Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbietet) und der zu ergreifenden Lärmschutzmaßnahmen durch diesen Bebauungsplan textlich ergänzt werden:

Nr. 5477/088 (teilweise)
Nr. 5478/038 (teilweise)
Nr. 5478/046 (teilweise)
Nr. 5478/047
Nr. 5478/054
Nr. 5478/055 (teilweise)
Nr. 5579/042 (teilweise)

Darüber hinaus gelten diese Bebauungspläne weiter.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler im Plangebiet

Die entsprechend gekennzeichneten Gebäude (Münsterstraße 115 und Venloer Straße 4) im Plangebiet stehen unter Denkmalschutz. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in seiner jeweils aktuell gültigen Fassung findet

Anwendung. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass, Ziel und Zweck

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/001 ist ein Bauantrag zur Genehmigung eines Wettbüros.

Wettbüros sind Einrichtungen, in denen Wetten vermittelt werden. Sie sind als Vergnügungsstätten zu klassifizieren. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass Kunden durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, dort zu verweilen und in geselligem Beisammensein Wetten abzuschließen. Dabei werden gemeinschaftlich Veranstaltungen oder Wettbewerbe, die Gegenstand der Wetten sind, verfolgt (z.B. über Bildschirme) und die Zeit bis zum Eintritt des Wetterergebnisses in Gemeinschaft mit anderen Wettenden verbracht. Reine Wettannahmestellen sind keine Vergnügungsstätten.

Wettbüros können ähnliche negative städtebauliche Auswirkungen wie Spielhallen (Vergnügungsstätte) haben und bedürfen daher der Steuerung. Da in dem Plangebiet bereits mehrere Spielhallen existieren, würde die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten negative städtebauliche Entwicklungen nach sich ziehen.

Ziel dieser Planung ist es deshalb, die Gesamtstruktur des Gebietes als lebendiges, vielfältiges Stadtquartier mit Versorgungsfunktion sowie Büro- und insbesondere Wohnnutzungen zu fördern und zu erhalten.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Einrichtungen sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, werden ausgeschlossen, weil diese dem oben genannten Planungsziel entgegenstehen.

Der Rahmenplan Einzelhandel 2007 der Stadt Düsseldorf, der als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Herbst 2007 vom Rat der Stadt beschlossen wurde und bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist, benennt ähnliche Zielsetzungen für die beiden Stadtteilzentren Nordstraße und Münsterstraße/Rather Straße:

So werden für die Münsterstraße/Rather Straße u. a. als Ziele die Bildung eines positiven Images sowie eine punktuelle, gezielte Aufwertung des öffentlichen Raumes benannt, um einer städtebaulichen Fehlentwicklung und einer bestehenden Leerstands-

problematik entgegenzuwirken. Für die Nordstraße werden als Planungsziel der Erhalt und die Sicherung des derzeitigen Zustandes angegeben.

Die Fortschreibung des Rahmenplanes Einzelhandel, die derzeit vorbereitet wird, sieht zudem als Planungsziel für beide Stadtteilzentren den Ausschluss von Vergnügungstätten vor, um negative städtebauliche Entwicklungen zu verhindern.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verfahren

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30(3) BauGB erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und mit den getroffenen Regelungen der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Der einfache Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche regeln sich nach wie vor nach § 34 BauGB.

Ausnahme:

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen und zum Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes gehörenden Bebauungspläne werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Vergnügungstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Einrichtungen sowie von Einzelhandel, der Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbietet) und der zu ergreifenden Lärmschutzmaßnahmen durch diesen Plan ergänzt. Die darüber hinaus bereits bestehenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben weiterhin wirksam. Diese Bebauungspläne sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet und aufgelistet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Münsterstraße, Nordstraße und Kaiserstraße wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Münsterplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielfläche festgesetzt.

4.2.1 Mischgebiet (MI)

Städtebauliches Ziel ist es, die an diesem Standort gewachsene und verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten zu erhalten und die drei Einkaufsstraßen Münsterstraße, Nordstraße und Kaiserstraße als attraktive Nahversorgungszentren zu sichern.

Deshalb soll ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Somit sind allgemein Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) gemäß § 4a BauNVO ist nicht zielführend, da zwar die Wohnnutzung gesichert werden soll, aber auf den drei Einkaufsstraßen insbesondere im Erdgeschoßbereich Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe im Sinne eines attraktiven Nahversorgungszentrums ebenfalls erhalten und entwickelt werden sollen.

Die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO ist ebenfalls ungeeignet, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen, da es sich nicht um die zentrale Innenstadt handelt und nur wenige zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorhanden sind. In einem Kerngebiet ist eine Wohnnutzung nur begrenzt möglich, damit die Zweckbestimmung eines Kerngebietes, dass vorwiegend Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen vorliegen, gewahrt bleibt.

Im Plangebiet befindet sich auf der Münsterstraße 62, im Hinterhof, ein großflächiger genehmigter Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.055 m². Grundsätzlich sind zwar Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 BauNVO zulässig, da sie die grundlegende Versorgungsfunktion in den beiden zentralen Versorgungsbereichen übernehmen, gemäß Kommentierung zur BauNVO und aktueller Rechtsprechung jedoch nur bis zu einer Verkaufsflächengröße von 800 m².

Für das gesamte Grundstück Münsterstraße 62 soll dennoch ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, da so den städtebaulichen Zielvorstellungen am ehesten entsprochen werden kann, auch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen.

Dies ist möglich, ohne den vorhandenen Betrieb in seinen eigentumsrechtlichen Belangen einzuschränken:

Zwar handelt es sich um einen großflächigen Betrieb, allerdings fällt dieser nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Betrieb löst zwar die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO aus, weil er mehr als 1.200 m² Geschossfläche hat, aber auf Grund des vorhandenen Umfeldes nimmt der großflächige Betrieb eine Nahversorgungsfunktion wahr, die dazu führt, dass die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO

widerlegt werden kann.

Eine städtebauliche Atypik konnte rechnerisch nachgewiesen werden: der Einzelhandelsbetrieb befindet sich in einem hoch verdichteten Bereich nahe der Innenstadt. Gemäß Rahmenplan Einzelhandel 2007 der Stadt Düsseldorf handelt es sich um ein C-Zentrum (großes Stadtteilzentrum). Im Naheinzugsbereich (500-Meter-Radius) des Betriebes leben 13.200 Einwohner, im 700-Meter-Radius sind es sogar 22.600 Einwohner. Perspektivisch gesehen wird sich der Kundenkreis, den das große Stadtteilzentrum in den nächsten Jahren zu versorgen hat, erhöhen, weil sich durch den Neubau des Campus der Fachhochschule in unmittelbarer Nachbarschaft die Kundenfrequenz erhöhen wird. Setzt man die Umsatzprognose des Betriebes in Relation zum vorhandenen Kaufkraftpotenzial der Einwohner innerhalb des Naheinzugsbereichs (500-Meter-Radius), so bindet der Einzelhandelsbetrieb lediglich 25 % der Kaufkraft (sogenannte Abschöpfungsquote). Diese Abschöpfungsquote legt die Bezirksregierung Düsseldorf zur Beurteilung der Nahversorgungsfunktion eines Betriebes zugrunde. Unterschreitet ein Betrieb die Abschöpfungsquote von 35 % - wie im vorliegenden Fall - so ist von einem typischen Nahversorger und einer atypischen städtebaulichen Situation auszugehen. Insofern ist der großflächige Einzelhandelsbetrieb atypisch und in einem Mischgebiet (MI) zulässig.

In einem vergleichbaren Fall 2012 in Düsseldorf-Flingern konnte ebenfalls eine Atypik für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, der sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, attestiert werden.

Es bestehen geringe Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes im Rahmen der möglichen Grundstücksausnutzbarkeit (z. B. durch Umbau oder Verzicht oberirdischer Stellplätze im Hinterhof oder Wegfall von Lagerfläche). Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens muss nachgewiesen werden, dass sich eine mögliche geringfügige Erweiterung nicht störend auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken würde.

Die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie sich funktional und gestalterisch nicht in den vorhandenen Gebietscharakter integrieren lassen. Tankstellen führen zudem zu einer erhöhten, nicht erwünschten Verkehrsbelastung. Gartenbaubetriebe stellen eine extensive Flächennutzung dar und widersprechen dem Planungsziel der Sicherung eines innerstädtischen Quartiers.

Gemäß § 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs.3 Nr.2 in einem Mischgebiet (MI) nur in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind beziehungsweise ausnahmsweise auch außerhalb der über-

wiegend gewerblich geprägten Gebiete.

Künftig sollen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen sowie Einzelhandel, der Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbietet, im Plangebiet generell unzulässig sein.

Aus folgenden städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen ist ein Ausschluss der oben genannten Nutzungen vertretbar:

- „Trading-Down-Effekt“

Es besteht die Gefahr des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ für die Einkaufsstraßen Münsterstraße, Nordstraße und Kaiserstraße.

Der sogenannte „Trading-Down-Effekt“ bezeichnet die Abwärtsentwicklung von Einkaufsstraßen / Versorgungsstraßen durch Verdrängung von traditionellen Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben durch Betriebe, die bewusst eine Verringerung des Leistungs- und/oder Qualitätsniveaus der Waren oder der Geschäftsausstattung vornehmen. Häufig geht diese Geschäftspolitik mit Preissenkungen beim Warenangebot einher. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird diese durch bewusste Niveausenkung des Einzelhandels entstehende Abwertung der betroffenen Einkaufsstraßen unterstützt und veranlasst, dass sich der traditionelle Einzelhandel und gehobene

- Städtebauliche Funktion der Einkaufsstraßen

Die städtebauliche Funktion der Einkaufsstraßen zur Nahversorgung der Bevölkerung soll erhalten bleiben. Durch die Verdrängung von Einzelhandel, Dienstleistern und kleinen Büros besteht die Gefahr, dass die Versorgung der Bevölkerung (insbesondere auch im Hinblick auf einen steigenden Anteil älterer Menschen, die mobilitätseingeschränkt sind) nicht mehr ausreichend gewährleistet wird. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und der guten ÖPNV-Anbindung durch die zahlreichen Haltestellen bietet sich gerade hier die Bündelung vielfältiger publikumsintensiver Nutzungen zur Versorgung der Bevölkerung an. Zudem besitzt insbesondere die Nordstraße einen hohen Identifikationsfaktor im Stadtteil und in der gesamten Stadt, den es zu erhalten gilt.

- Gefahr der Prägung

Es besteht durch die Konzentration von Vergnügungsstätten die Gefahr der „Prägung“ der drei Einkaufsstraßen beziehungsweise des gesamten Quartiers. Einer Überformung des Gebietes, das bereits jetzt von Leerstand und mehreren Vergnügungsstätten betroffen ist, insbesondere im Bereich der Münsterstraße, soll entgegen gewirkt werden.

- Charakter Mischgebiet (MI)
In einem Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten zwar allgemein oder ausnahmsweise zulässig, und auch für ein solches charakteristisch - sie machen aber nicht das Wesen des Mischgebietes (MI) aus. Eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Einkaufsstrassen belegt dies eindeutig.
- Keine Grundstückswertminderung
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wirkt sich nicht nachteilig auf die Grundstückswerte aus, da alle anderen mischgebietstypischen Nutzungen, die den Kern einer Einkaufsstrasse ausmachen, weiterhin zulässig sind.
- Beeinträchtigung der Wohnnutzung oder anderer schutzbedürftiger Nutzungen
Die typischerweise mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen können zu Konflikten mit der Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen wie religiösen Einrichtungen, Schulen oder Kindertagesstätten führen. Insbesondere die Wohnnutzung ist hiervon - bedingt durch die späten Öffnungszeiten und die damit einhergehenden Störungen in den Abend- und Nachtstunden - betroffen. Außerdem ist die Akzeptanz von Vergnügungsstätten im direkten Wohnumfeld sehr gering seitens der Bewohnerschaft.

4.2.1.1 Spielhallen im Bestand

Die im Bestand vorhandenen Spielhallen im Plangebiet werden über den passiven Bestandschutz gesichert. Ein erweiterter Bestandschutz nach § 1(10) BauNVO ist nicht vorgesehen, da dies dem oben genannten Planungsziel des Bebauungsplanes widerspräche.

- Duisburger Straße 1a / Ecke Nordstraße 35:
Für die Spielhalle liegt eine Spielhallenerlaubnis im Sinne des § 3 Abs. 2 der Spielverordnung mit einer Grundfläche von 122 m² aus dem Jahr 2008 vor. Diese Größe ist anzusetzen, da sie aktenkundig ist, auch wenn die ursprüngliche, bauordnungsrechtlich genehmigte Fläche kleiner ist. Somit ist die Spielhalle noch auf einige Jahre existenzfähig und dem heutigen Standard angemessen. Die Spielhalle weist zudem eine kerngebietstypische Größe von über 100 m² auf. Dies ist mehr als in einem Mischgebiet (MI) üblicherweise zulässig ist, so dass sich kein Anspruch auf eine Vergrößerung durch eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1(10) BauNVO rechtfertigen lässt.

- Eulerstraße 3 / Ecke Münsterstraße 81:
Die Spielhalle, bauordnungsrechtlich 1985 genehmigt, weist eine Größe von 125 m² auf. Eine Spielhallenerlaubnis im Sinne des § 3 Abs. 2 der Spielverordnung wurde 2010 erteilt. Die Spielhalle weist somit bereits jetzt eine kerngebietstypische Größe auf, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie existenzfähig ist.
- Münsterstraße 16:
Für die Spielhalle liegt die letzte Spielhallenerlaubnis im Sinne des § 3 Abs. 2 der Spielverordnung mit einer Grundfläche von 160 m² von 2012 vor. Diese Größe ist anzusetzen, da sie aktenkundig ist, auch wenn die ursprüngliche, bauordnungsrechtlich genehmigte Fläche geringfügig kleiner ist. Somit ist die Spielhalle noch auf einige Jahre existenzfähig und dem heutigen Standard angemessen. Die Spielhalle weist zudem eine kerngebietstypische Größe von über 100 m² auf. Dies ist mehr als in einem Mischgebiet (MI) üblicherweise zulässig ist, so dass sich kein Anspruch auf eine Vergrößerung durch eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1(10) BauNVO rechtfertigen lässt.
- Münsterstraße 117 + 119:
Die beiden Spielhallen mit jeweils einer Größe von 229 m² und 156 m² wurden 2007 bauordnungsrechtlich genehmigt. Somit sind die Spielhallen noch auf einige Jahre existenzfähig und dem heutigen Standard angemessen. Die Spielhallen weisen zudem eine kerngebietstypische Größe von über 100 m² auf. Dies ist mehr als in einem Mischgebiet (MI) üblicherweise zulässig ist, so dass sich kein Anspruch auf eine Vergrößerung durch eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1(10) BauNVO rechtfertigen lässt.
- Blücherstraße 2 a / Ecke Münsterstraße 3:
Für die Spielhalle Blücherstraße 2 a / Ecke Münsterstraße 3 liegt eine Baugenehmigung von 1992 mit einer Größe von 150 m² Nutzfläche vor. Eine Spielhallenerlaubnis im Sinne des § 3 Abs. 2 der Spielverordnung wurde 2011 erteilt. Die Spielhalle weist mit einer Größe von 150 m² bereits jetzt eine kerngebietstypische Größe auf, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie existenzfähig ist.
- Nordstraße 29:
Die beiden Spielhallen mit jeweils einer Größe von 146 m² und 151 m² wurden erst 2008 bauordnungsrechtlich genehmigt. Somit sind die Spielhallen noch auf einige Jahre existenzfähig und dem heutigen Standard angemessen. Die Spielhallen weisen zudem eine kerngebietstypische Größe von über 100 m² auf.

Dies ist mehr als in einem Mischgebiet (MI) üblicherweise zulässig ist, so dass sich kein Anspruch auf eine Vergrößerung durch eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1(10) BauNVO rechtfertigen lässt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der jeweiligen Größe und des guten baulichen Zustandes der Spielhallen davon ausgegangen werden kann, dass bei allen betroffenen Spielhallen die Wirtschaftlichkeit für eine mittlere Betrachtungszeit gegeben ist.

4.2.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielfläche

Der Münsterplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielfläche festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan ist keine Neuplanung des Münsterplatzes verbunden, der Münsterplatz wurde im Sommer 2012 umgebaut. Der Bestand soll gesichert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

In Übernahme des bisher geltenden Planungsrechtes werden anstelle der Fluchtlinien Baulinien festgesetzt, um die vorhandene Bebauungsstruktur zu sichern und eine stadträumliche Fassung des Straßenraumes zu erhalten.

Im Übrigen gilt § 34 BauGB.

Von dieser Regelung ausgenommen, sind die Bebauungspläne, die im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegen und nur um die textliche Festsetzung zur Steuerung von Vergnügungstätten und den zu ergreifenden Lärmschutzmaßnahmen ersetzt werden.

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenso zu beachten wie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 und § 1a BauGB). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten sowie gegebenenfalls Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen.

In dem einfachen Bebauungsplan, der u. a. dazu dient, die Ansiedlung von Vergnügungstätten zu steuern, sind folgende Belange des Umweltschutzes zu regeln:

Lärm, Altstandorte und Lufthygiene.

5.1 Lärm

Gewerbelärm

Im Plangebiet wird Gewerbelärm durch verschiedene gewerbliche Nutzungen verursacht.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme (Juni 2012) sind eventuell störende Nutzungen ermittelt worden. Hierbei handelt es sich in erster Linie um KFZ-Werkstätten sowie um eine Schreinerei.

Folgende Nutzungen wurden innerhalb des Plangebietes ermittelt:

- KFZ-Werkstatt, Münsterstraße 65-67 (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5478/047)
- KFZ-Werkstatt, Münsterstraße 114

Folgende Nutzungen wurden außerhalb des Plangebietes ermittelt:

- KFZ-Werkstatt, Jülicherstraße 26
- Schreinerei, Jülicherstraße 34
- KFZ-Werkstatt, Eulerstraße 7
- KFZ-Werkstatt, Glockenstraße 17
- KFZ-Werkstatt, Ratherstraße 16
- KFZ-Werkstatt, Scheibenstraße 2
- KFZ-Werkstatt, Schwerinstraße 17

Nach einer Bestandsaufnahme und einer Prüfung der jeweiligen Gebäudegrundrisse der gewerblichen Nutzungen sowie deren Genehmigungslage (viele der Betriebe sind bereits durch ihre Baugenehmigung verpflichtet, die Richtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten und sind zudem als KFZ-Werkstatt und nicht als Karosseriewerkstatt genehmigt), kann davon ausgegangen werden, dass die Gewerbebetriebe die gemäß TA Lärm zulässigen Richtwerte für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einhalten. Zusätzlich wurde überprüft, ob Beschwerden gegen die Gewerbebetriebe bei der Stadt Düsseldorf vorliegen. Dies war ~~Die Erstellung~~ der Erstellung eines Lärmgutachtens war somit nach gründlicher Prüfung nicht erforderlich.

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Emissionen des Straßen- und Straßenbahnverkehrslärms der Münsterstraße, der Nordstraße und der Kaiserstraße sowie sämtlicher Kreuzungsbereiche - hier insbesondere mit der Duisburger-, der Jülicher- und der Moltkestraße - belastet.

Die Beurteilungspegel liegen gemäß städtischer Straßenverkehrslärmkarte mit Stand von 12/2012 entlang der Kaiserstraße bei bis zu 75 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts, entlang der Münsterstraße bei bis zu 73 dB(A) / 65 dB(A) für tags / nachts und entlang der Nordstraße bei bis zu 69 dB(A) / 61 dB(A) für tags / nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) von 60 / 50 dB(A) für tags / nachts werden, teilweise erheblich, überschritten.

Den Ergebnissen der Düsseldorfer Straßenverkehrslärmkarte entsprechend werden Schallschutzmaßnahmen für Neu-, Um- und Anbauten in Form von Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt.

Die Stadt Düsseldorf unterstützt dabei den Einbau von Schallschutzfenstern an besonders lauten Straßen mit einer Fördersumme von 225 € je m².

Für zukünftig geplante Neu- oder Umbauvorhaben ergeben sich daher erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Es wird im Bebauungsplan ein Ausschluss von offenbaren Fenstern oder sonstigen Öffnungen an den Fassaden zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Lärmpegelbereich VI festgesetzt. Für den Lärmpegelbereich V wird eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung festgesetzt. Zudem ist für Aufenthaltsräume ab dem Lärmpegelbereich IV und für Büro- und Unterrichtsräume ab dem Lärmpegelbereich V eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch staatlich anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Neben den erforderlichen zu ergreifenden Schallschutzmaßnahmen werden keine weiteren Maßnahmen ergriffen, da die Errichtung von Wällen oder Lärmschutzwänden aus städtebaulichen Gründen, aufgrund der innerstädtischen Lage und der dichten Bebauungsstruktur entlang der Straße nicht realisierbar wäre.

Die Lärmwerte für die Blockinnenbereiche beziehungsweise für die rückwärtige von der Straße abgewandte Bebauung sind zudem deutlich niedriger und lassen dort Wohnen, Arbeiten und/oder Schlafen zu.

Eine zusätzliche Lärmbeeinträchtigung der Blockinnenbereiche durch vorhandene Gewerbebetriebe, die sich in den Hinterhöfen befinden, ist nicht gegeben (siehe 5.1 Lärm, Unterpunkt Gewerbelärm).

Die Straßenbahn fährt in Teilen der Münsterstraße in Rasengleiströgen. Dies führt ebenfalls zu einer Geräuschkinderung.

5.2 Altstandorte

Die summarische Prüfung der Altlastensituation im Plangebiet ergab, dass sich im Bereich des Plangebietes 74 Altstandorte und keine Altablagerungen befinden. Die Altstandorte weisen diverse gewerbliche Vornutzungen auf. Hinweise auf Altlasten, die gegen dieses Planverfahren sprechen, liegen nicht vor. Die umweltschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Altlastensituation können in laufenden oder zukünftigen Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

5.3 Lufthygiene

Aus Gründen der Vorsorge in der Umweltzone wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 23 a BauGB festgesetzt, dass in neu zu errichtenden Feuerungsstätten im Plangebiet die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizungszwecken ausgeschlossen wird. Die Luftbelastung im Plangebiet soll so gering gehalten werden. Mit dieser Regelung kann auch den Vorgaben des gesamtstädtischen Luftreinhalteplans (Bezirksregierung Düsseldorf, 01.01.2008), der eine Senkung der so genannten regionalen Hintergrundbelastung auch durch Reduzierung der gesamtstädtischen Emissionen im Bereich des Hausbrandes empfiehlt, gefolgt werden.