

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 Betr.: Teilgebiet zwischen Alleestraße, Ranenbergstraße, Beecker Straße, Emscherstraße, Maxstraße und Kolpingstraße

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

3. Bürgerbeteiligung

4. Zieldefinition

Situationsbeschreibung

Spielhallen

5. Altablagerungen/Altstandorte

6. Umweltbelange/Umweltbericht

7. Kosten

8. Textliche Festsetzungen

1. **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen, um unerwünschte Entwicklungen und Massierungen derartiger Einrichtungen zu vermeiden.

2. **Vorgaben und Bindungen**

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Wohnsiedlungsbereich. Die im Bebauungsplan bestehenden Festsetzungen stehen dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Duisburg nicht entgegen.

3. **Bürgerbeteiligung**

Von der Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger an dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 kann abgesehen werden, da es sich bei der Planung lediglich um eine textliche Festsetzung und Umbenennung der nach Baustufenordnung festgesetzten Baugebiete handelt und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich auswirkt.

4. **Zieldefinition**

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Alt-Hamborn und wird im Norden durch die Bebauung an der Beecker und Rote Straße, die Alleestraße, im Osten durch die Bebauung an der Ranenbergstraße, im Süden durch die Beecker und Maxstraße und im Westen durch die Kolpingstraße begrenzt.

Der für diesen Bereich bestehende Bebauungsplan Nr. 312 ist seit dem 10.02.1964 rechtsverbindlich. Der Plan weist die Flächen bis auf einen geringen Randbereich an der Ranenbergstraße als C-Gebiet aus. Die nach Baustufenordnung festgesetzten C-Gebiete und das B-Gebiet sollen entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Mischgebiete

te (MI) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) umbenannt werden. Für das im Plangebiet gelegene Baugrundstück Emscherstraße Nr. 184 wurde eine Nutzungsänderung von Ladenlokal in Spielbetrieb gestellt. Zugrunde zu legen ist hier die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 6 BauNVO für ein nach dem o. a. Bebauungsplan ausgewiesenes Mischgebiet. Hier wäre für die Spielhalle als eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart "Gewerbebetriebe" die Genehmigung zu erteilen. Im Rahmen der Baugesuchsprüfung wurde aufgrund der Vielzahl der Spielhallen im Bezirk Hamborn die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens ausgesetzt.

Spielhallen

Allgemeines

In der Stadt Duisburg, besonders im Bezirk Hamborn, ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen. Zurzeit befinden sich in diesem Bezirk bereits 33 Spielhallen (Anfang 2001). Eine Zulassung weiterer Betriebe dieser Art würde den Gebietscharakter erheblich stören. Aus diesem Grunde soll die Zulässigkeit von Spielhallen geregelt werden, um unerwünschte Entwicklungen und Massierungen derartiger Einrichtungen zu vermeiden.

Besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen im Mischgebiet.

Um das weitere Eindringen von Spielhallen in den Bezirk Hamborn zu verhindern, sind Einschränkungen dringend erforderlich, und zwar sowohl in Bezug auf eine gesunde Entwicklung des Bezirkes als auch in Bezug auf die Auswirkungen solcher Negativangebote auf seine Attraktivität. Ziel ist es, Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten ist (sog. Spielhallen) nur ausnahmsweise zuzulassen, da die bereits vorhandenen Spielhallen nach Anzahl und Lage über das dem Gebietscharakter und dessen Funktionsfähigkeit angemessene Maß hinausgehen. Durch eine zu befürchtende Häufung von Vergnügungsstätten der aufgeführten Art, aber auch durch eine unangemessene

Überrepräsentation solcher Vergnügungsstätten wird die Funktionsfähigkeit des Stadtbezirkes Hamborn beeinträchtigt.

Im Bebauungsplanbereich sind zurzeit keine Spielhallen vorhanden. Selbst eine Spielhalle würde die Eigenart dieses Gebietes und das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich stören. Die Etablierung von Spielhallen würde die Nahversorgungsfunktion der Mischgebiete gefährden und bestehende Einzelhandels- und Gewerbenutzungen verdrängen. Gleichzeitig könnten Neuansiedlungen jeglicher Art ausbleiben. Darüber hinaus ist von Vergnügungsstätten der genannten Art eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete zu befürchten, da der Zu- und Abfahrtsverkehr, nutzungstypisch insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, die Wohnruhe in den umliegenden Wohngebieten in erheblichem Maße stören könnte.

Stellt man die vorgenannten Auswirkungen und die Entwicklungsziele für die Mischgebiete sowie die Bemühungen um den Abbau von Mängeln und schrittweise Verbesserungen in einem Zusammenhang, so wird deutlich, dass eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung ohne eine planungsrechtliche Regelung für Spielhallen nicht gewährleistet ist. Denn entgegen den bisherigen Erwartungen ist der freie Wettbewerb allein nicht geeignet, die übermäßige Ausbreitung dieser Einrichtungen zu verhindern.

Aus den vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründen soll im Text dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden, dass im MI-Gebiet Spielhallen und ähnliche Unternehmen, von denen die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen wie von Spielhallen sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gemäß § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Ausnahmeregelung wurde gewählt, da es nicht zu vertreten ist, Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Mischgebiet gänzlich auszuschließen. Ein derartiger Ausschluss würde ein generelles Verbot einer Nutzung sein, die nach der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet zulässig wäre. Der Bestand an Spielhallen im Bezirk Hamborn wird jedoch ein wichtiges Kriterium dafür sein, ob aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit neue Spielhallen genehmigt werden.

Abwägung

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im Mischgebiet Spielhallen nur ausnahmsweise zuzulassen, Vorrang gegenüber einer uneingeschränkten Zulässigkeit dieser Einrichtungen gegeben, da

- somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Funktionsfähigkeit der Mischgebiete gewährleistet ist;
- dies den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht;
- den Eigentümern der gewerblich genutzten Grundstücke eine Einschränkung der Nutzung ihrer Gebäude durch die Einrichtung von Spielhallen zugemutet werden kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt und gerade diese Nutzungsmöglichkeit durch das Einschränken der Nutzung mit Spielhallen auf Dauer gesichert wird und somit auch den Interessen der Eigentümer insgesamt entspricht.

5. Altablagerungen/Altstandorte

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000) der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials sind die in der folgenden Tabelle verzeichneten Flächen aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster im o. g. Plangebiet enthalten.

| Nummer | Standorttyp bzw. (ehemalige) Branche |
|---------------|--|
| AA 0494 | Altablagerung |
| AS 1206 | Altstandort: Autowerkstatt |
| AS 1221 | Altstandort: Autowerkstatt, Tankstelle |
| AS 1236 | Altstandort: Auto-/motorradwerkstatt, Tankstelle |
| AS 1284 | Altstandort: Autohandlung |

| | |
|---------|--|
| AS 1525 | Altstandort: Maschinenbau, Werkzeuggroßhandel |
| AS 2835 | Altstandort: Autowerkstatt, Transportunternehmen |
| AS 2929 | Altstandort: Bauunternehmung |
| AS 1300 | Altstandort: Kartoffelgroßhandel, Tankstelle |
| AS 1337 | Altstandort: Spedition, Tankstelle |
| AS 1856 | Altstandort: Bauschlosserei, Schmiedebetrieb |

Die Luftbilder und stereoskopischen Bilder zeigen im Plangebiet eine wiederverfüllte Abgrabung, bei der es sich um eine relevante Altablagerung handeln könnte. Über die Herkunft und die Zusammensetzung des Materials liegen keine Informationen vor. Zur Überprüfung der Bodenbelastungssituation und Abschätzung des Gefährdungspotenzials werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens orientierende Bodenuntersuchungen für notwendig gehalten.

AS 1206, Kolpingstraße 86-88

Der Standort wurde ehemals durch eine metallverarbeitende Firma genutzt. In der Folgezeit siedelte sich ein Kfz-Betrieb bzw. eine Kfz-Werkstatt an. Der Betrieb wurde 1989 aufgegeben. Untergrunduntersuchungen aus dem Bereich der Werkstatt liegen nicht vor. Ferner können keine Angaben über die ordnungsgemäße Stilllegung gemacht werden. Derzeit ist auf dem o. g. Gelände erneut ein Gewerbe aus dem Kfz-Bereich ansässig. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Planverfahrens eine auf einer Nutzungsrecherche basierende orientierende Untergrunduntersuchung für das betreffende Grundstück durchzuführen.

AS 1221, Emscherstraße 209

Auf dem Grundstück wurde ab den 60er Jahren eine Tankstelle für Vergaser- und Dieselmotoren betrieben. Ferner folgte die unterirdische Lagerung von Altöl. Eine Waschkabine gehörte ebenfalls zum Gebäudebestand. In den 80er Jahren folgte die Umstellung in eine Reparaturwerkstatt. Heute wird auf dem Standort ein Autopflegecenter und eine Autovermietung betrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auch in diesem Fall eine auf einer Nutzungsrecherche basierende Bodenuntersuchung zur Beurteilung der von dem Grundstück bzw. von evtl. vorhandenen nutzungsbedingten Verunreinigungen der verschiede-

nen vormaligen Nutzungen ausgehenden Gefährdung für erforderlich gehalten.

AS 1236, Rote Straße 3-5

Nach dem Betrieb eines Autoverleihs mit einer Kfz-Reparaturerweiterung erfolgte später in den 50er Jahren die Erweiterung um eine Tankanlage. Auch heute wird nach mehreren Pächter-/Eigentümerwechsel noch eine Kfz-Reparaturwerkstatt betrieben. Da es sich um einen Standort handelt, auf dem seit über 50 Jahren Kfz-Gewerbe ansässig ist, sind Untergrunduntersuchungen zur Abschätzung der von dem Grundstück bzw. von evtl. vorhandenen nutzungsbedingten Verunreinigungen ausgehenden Gefährdungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen nach § 2 Bundesbodenschutzgesetz erforderlich.

AS 1284, Alleestraße 54

In den 30er Jahren wurde auf o. g. Grundstück eine Reparaturwerkstatt u. a. für Kraftfahrzeuge betrieben. Für die folgenden Jahrzehnte liegen keine Angaben über gewerbliche Tätigkeit dieser Nutzung vor. Von 1961 bis in den 80er Jahren wurde die Fläche als Ausstellungsraum für Kfz genutzt. Heute wird in den Gebäuden ein Textilwarenladen betrieben.

Untergrunduntersuchungen aus dem Bereich des ehemaligen Kfz-Betriebes liegen nicht vor. Es ist nicht bekannt, inwiefern Reparatur- und Reinigungsarbeiten auf dem Grundstück durchgeführt wurden. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Nutzungsrecherche zu prüfen. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Recherche orientierende Untergrunduntersuchungen für das betreffende Grundstück durchzuführen.

AS 1337, Kolpingstraße 84

Auf dem o. g. Grundstück wird seit über 90 Jahren eine Möbelspedition betrieben. Der Platz wurde vorwiegend als Abstellplatz für Fahrzeuge genutzt. In der Nachkriegszeit wurde das Grundstück bis auf einzelne Garagen nicht weiter bebaut. Bis auf den Bau einer noch be-

triebenen Eigenbedarfstankstelle (3,5 m³ Tankvolumen) sind heute keine relevanten Nutzungen ersichtlich. Es ist nicht bekannt, inwiefern Reparatur- und Werkstattarbeiten auf dem Grundstück durchgeführt wurden. Dies ist durch eine Nutzungsrecherche zu prüfen. Da zurzeit keine direkten Hinweise auf Schadensfälle mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen, ist in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Recherche eine orientierende Untergrunduntersuchung durchzuführen.

AS 1525, Gottliebstraße 73

Seit dem vorletzten Jahrhundert war bis in den 70er Jahren auf dem Grundstück Gottliebstraße 73 ein Maschinen- und Eisenbaubetrieb zulässig. Nach einem Besitzerwechsel 1978 wurde der Betrieb unter der Bezeichnung Werkzeugmaschinenbau bzw. Maschinenreinigung weitergeführt. Der Betrieb ist heute offensichtlich aufgegeben. Untergrunduntersuchungen zur Abschätzung der von dem Grundstück bzw. von evtl. vorhandenen nutzungsbedingten Verunreinigungen ausgehenden Gefährdung liegen nicht vor. Eine Durchführung einer Gefährdungsabschätzung für den ehemaligen Maschinenbau und -reinigungsbetrieb wird für erforderlich gehalten.

AS 1856, Beecker Straße 223

Auf dem o. g. Grundstück ist seit 1987 eine Bauschlosserei ansässig. Es handelt sich um einen laufenden Betrieb, der augenscheinlich in einem guten Zustand ist. Da auch zurzeit keine direkten Hinweise auf Schadensfälle mit umweltgefährdenden Stoffen bzw. schädlichen Bodenveränderungen vorliegen, kann auf eine Untersuchung verzichtet werden. Allerdings sei darauf hingewiesen, dass es im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zu kleinräumigen Verunreinigungen des Bodens gekommen sein könnte, die unerkannt sind.

AS 2835, Humboldtstraße 5 - 13

Auf diesem Grundstück wurde zuletzt eine Autoverwertung bzw. ein Autoreparaturbetrieb betrieben. Zuvor war die gewerbliche Nutzung durch einen Glasgroßhandel und ein Transportunternehmen charakteri-

siert. Auch die Autoreparaturwerkstatt ist heute aufgegeben. Untergrunduntersuchungen zur Abschätzung der von dem Grundstück bzw. von evtl. vorhandenen nutzungsbedingten Verunreinigungen ausgehenden Gefährdung liegen nicht vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung für den ehemaligen Standort der Werkstatt erforderlich.

AS 1300, Beecker Straße 211/213

Auf diesem Altstandort wurde ein Transportunternehmen einschließlich einer Selbstverbrauchertankstelle bzw. ein Kartoffelgroßhandel betrieben. Die Betriebe sind heute aufgegeben. In diesem Fall wird eine auf einer Nutzungsrecherche basierende Bodenuntersuchung zur Beurteilung der von dem Grundstück bzw. von evtl. vorhandenen nutzungsbedingten Verunreinigungen der verschiedenen vormaligen Nutzungen ausgehenden Gefährdung für erforderlich gehalten.

AS 2929, Gottlieb-/Maxstraße

Die Fläche des o. g. Altstandortes wurde im Wesentlichen durch ein Bauunternehmen/Unternehmen für Kanalreinigungen genutzt. Die Nutzung wurde in den 90er Jahren aufgegeben. Die Fläche ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren/Nutzungsänderungen 1998 teilweise begutachtet worden. Dabei wurden keine Auffälligkeiten bzw. schädlichen Bodenveränderungen im betrachteten Bereich festgestellt. Heute wird das Grundstück durch eine Firma für Elektroanlagen/-service genutzt. Für die übrigen Bereiche des Grundstückes kann zurzeit keine Aussage zur Bodenbelastungssituation gemacht werden, so dass es im Rahmen des Planverfahrens erforderlich ist, auf der Grundlage einer Nutzungsrecherche orientierende Untersuchungen des Untergrundes durchzuführen.

Ob eine Gefährdung für das Grundwasser durch die o. g. Altlastenverdachtsflächen ausgeht, ist jeweils durch die geforderten Gefährdungsabschätzungen zu prüfen.

Die Altablagerungen/Altstandorte sind im Plan gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 3. BauGB gekennzeichnet.

Für das gesamte Plangebiet liegen ferner Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 9 BBodSchG u. a. durch Staubimmissionen vor. Die Anhaltspunkte begründen sich durch die in den Luftreinhalteplänen veröffentlichten Immissionswerte, die in Verbindung mit den häufig auftretenden Beimengungen von technogenen Substraten wiederholt zu erhöhten Schwermetallkonzentrationen in Böden des Duisburger Stadtgebietes geführt haben. Letztere ließen einen Handlungsbedarf erkennen und führten zu einem zurzeit laufenden Bodenuntersuchungsprogramm für das Stadtgebiet. Dieses Untersuchungsprogramm wird jedoch erst nach 2001 abgeschlossen sein, so dass die Ergebnisse nicht kurzfristig in die Beurteilung der Situation im Plangebiet eingehen können.

Zur Bestätigung oder zum Ausräumen des Verdachtes ist für das Plangebiet ein Untersuchungsprogramm auszuarbeiten. Es sind repräsentative Beprobungen der oberflächennahen Bodenschichten des Untersuchungsgebietes nach der Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen, um insbesondere eine Bewertung der Nutzungstypen Kinderspielflächen und Hausgärten bzw. Kleingärten hinsichtlich der Gefährdungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze-Mensch für das Plangebiet zu ermöglichen.

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft großräumig nordwestlich in Richtung Rhein.

Grundwasseruntersuchungen während der letzten 15 Monate im Bereich des Plangebietes zeigen im Vergleich zu Grundwasseruntersuchungen aus dem Umfeld auffällig erhöhte Konzentrationen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Phenolen und an BTEX (s. Tabelle). Die Ergebnisse lassen auf einen Eintragsort innerhalb des Plangebietes schließen. Zur Klärung der Grundwassersituation ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (31-6) ein Untersuchungsprogramm zur Erfassung der lokalen Grundwasserfließrichtung und des Eintragsortes auszuarbeiten. Nach erfolgter Abschätzung des Gefahrenpotenzials kann entschieden werden, ob weitere Schritte notwendig werden.

| Parameter | 1. Messkampagne | 2. Messkampagne |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Summe PAK n. EPA (µg/l) | 3,8 | 17 |
| Phenole (µg/l) | 47 | 51 |
| Summe BTEX (µg/l) | 48 | 53 |

Das jeweilige Vorgehen und der Umfang der Untersuchungen sind jeweils mit der Unteren Bodenschutzbehörde (31-6) abzustimmen.

6. Umweltbelange/Umweltbericht

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit den angedachten Vorhaben ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes nicht erforderlich.

7. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch Maßnahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

8. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Im Mischgebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen, von denen die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen wie von Spielhallen sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gemäß § 1 (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Diese Begründung ist Bestandteil der Satzung über die 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 312.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 13.05.2002 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 10.01.2002 – 12.02.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 17.06.2002



Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag


Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor