

Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf  
vom 23.12.1951 A.Z. 35.2-12.62 (Dm: 433)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 933 - Mittelmeiderich - für einen Bereich  
zwischen Bundesbahn, Wittkampstraße, Von-der-Mark-Straße, Rosen-  
bleek, Auf dem Damm und östlich der Bebauung der Heisingstraße  
und Bundesautobahn A 59

1. Allgemeines
2. Vorgaben und Bindungen
  - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
  - 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
  - 2.4 Flächennutzungsplanung
    - 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Bürgerbeteiligung
4. Ziel und Zweck der Planung und besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen
  - 4.1 Abwägung
5. Kosten
6. Auflistung der vorhandenen Spielhallen
7. Altablagerungen / Altstandorte

## 1. Allgemeines

In der Stadt Duisburg, besonders im Bezirk Meiderich/Beeck, ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen. Zur Zeit befinden sich in diesem Bezirk bereits 42 Spielhallen, davon 14 im Zentrum Meiderich (siehe hierzu Ziffer 6.). Eine Zulassung weiterer Betriebe dieser Art würde den Gebietscharakter des Kerngebietes Meiderich erheblich stören.

Aus diesem Grunde soll ein Bereich des Ortsteiles Meiderich durch einen einfachen Bebauungsplan abgedeckt werden. Dieser Plan soll die Zulässigkeit von Spielhallen regeln, um unerwünschte Entwicklungen und Massierungen derartiger Einrichtungen zu vermeiden.

## 2. Vorgaben und Bindungen

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, MBl NW 1986, S. 1172, gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Wohnsiedlungsbereich.

### 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (siehe hierzu Ziffer 2.41).

### 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die Ziele zur Stadtentwicklung wurden aufgestellt, um die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich (Ziele zur Stadtentwicklung - Ratsbeschuß vom 26. 3. 1979 - DS 2187/4).

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in der Gemeinde auf die SSP auszurichten. Der Rat der Stadt hat am 27.10.1980 das Räumlich-funktionale Nutzungskonzept (RFNK) für die Stadt Duisburg mit den ausgewiesenen SSP beschlossen. Danach gehört das Bebauungsplangebiet zum Kernbereich des SSP Meiderich.

Das RFNK führt zum SSP Meiderich u. a. folgendes aus:

"Der SSP Meiderich hat die Funktion eines Nebenzentrums. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums werden durch die nahe gelegene und verkehrstechnisch günstig erreichbare Innenstadt beeinflusst. Für die nördlichen Wohngebiete des SSP haben auch die Angebote des Nebenzentrums Hamborn Bedeutung."

"Durch vorhandene Ausstattung des SSP Meiderich und durch seine Bedeutung für die zugeordneten Bereiche wird die Funktion des Nebenzentrums bestätigt. Längerfristig muß mit einer leichten Reduzierung der Wohngebiete in den Randlagen zur Industrie gerechnet werden. Dies löst eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung aus, der nur schwer entgegengesteuert werden kann. Obwohl ein Bevölkerungsverlust längerfristig auch zu einer leichten Rückentwicklung der Kernfunktion führen kann, wird das Zentrum Meiderich ..... auf Dauer seine Funktion als Nebenzentrum behalten."

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den räumlichen Zielen zur Stadtentwicklung.

## 2.4 Flächennutzungsplanung

### 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 933 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt, so daß die Planungsziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## 3. Bürgerbeteiligung

Von einer Beteiligung der Bürger zu diesem Bebauungsplan kann gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden, da es sich bei der Planung lediglich um eine der örtlichen Gegebenheit entsprechende Ausweisung der Baugebiete und des Friedhofes sowie eine textliche Festsetzung handelt und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

4. Ziel und Zweck der Planung und besondere städtebauliche Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Spielhallen

Die im Planbereich gelegenen Baugebiete sind entsprechend ihrer Nutzung als WA-, MI- und MK-Gebiet sowie die Bereiche des Altenzentrums, der Kirche und des Kindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der örtlich vorhandene Friedhof wurde als private Grünfläche - Friedhof - ausgewiesen.

Um das weitere Eindringen von Spielhallen in das Gefüge des Kernbereiches Meiderich zu verhindern, sind Einschränkungen dringend erforderlich, und zwar sowohl in bezug auf eine gesunde Entwicklung des Kernbereiches 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) einer zukünftigen stärkeren städtebaulichen Kontrolle zu unterwerfen, da die bereits vorhandenen Spielhallen nach Anzahl und Lage den Gebietscharakter und die Funktionsfähigkeit des Einkaufsbereiches unangemessen beeinträchtigen. Die Ansiedlungsmöglichkeit von Spielhallen bleibt jedoch bestehen, da Spielhallen in den MK-Gebieten ausnahmsweise und in den angrenzenden MI-Gebieten zulässig sind, sofern nicht ein unangemessener Besatz von Spielhallen eine Beeinträchtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur nach sich zieht.

Durch eine zu befürchtende Häufung von Vergnügungsstätten der aufgeführten Art, aber auch durch eine unangemessene Überrepräsentation solcher Vergnügungsstätten wird die Funktionsfähigkeit des Kernbereiches Meiderich beeinträchtigt.

Die Verweil- und Aufenthaltsdauer im Kernbereich wird durch unangemessenen Besatz mit Spielhallen und den damit verbundenen Einzug bestimmter Bevölkerungsgruppen und das anschließende Fernbleiben anderer Bevölkerungsgruppen erheblich verringert. Das bedeutet in letzter Konsequenz den indirekten eingeleiteten Entzug der Kernbenutzung gegenüber Teilen der Einwohnerschaft, die gleichwohl gemeinschaftliche Kostenträger aller öffentlichen Vorhaben und Einrichtungen im Stadtkern sind.

Stellt man die vorgenannten Auswirkungen und die Entwicklungsziele für den Kernbereich 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 MK-Gebiet Vergnügungsstätten - Spielhallen - nur ausnahmsweise zulässig sind. Die bereits vorhandenen Spielhallen werden wegen der Grundsätze der Bestandskraft für genehmigte Bauvorhaben von dieser Planung nicht berührt.

#### 4.1 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (5) und (6) BauGB gebotenen Abwägung wurde dem Ziel, im Kerngebiet Meiderich 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 des Kernbereiches Meiderich gewährleistet wird;
- 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. Kosten

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

#### 6. Auflistung der vorhandenen Spielhallen (Stand September 1987)

<u>Straße</u>	<u>Hs.-Nr.</u>	<u>Anzahl</u>
Bahnhofstraße	74	2
Bahnhofstraße	97	1
Von-der-Mark-Straße	32	1
Von-der-Mark-Straße	23-25	4
Von-der-Mark-Straße	97	3
Auf dem Damm	49	<u>3</u>
Spielhallen insgesamt:		<u>14</u>

Die Standorte sind in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt.

Im übrigen Bereich des Bezirkes Meiderich/Beeck befinden sich noch weitere 28 Spielhallen. (Stand September 1987).

7. Altablagerungen / Altstandorte

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichenden Meßtischblätter (Deutsche Grundkarten im Maßstab 1 : 25.000) sowie diverser Luftbildaufnahmen ist mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten im vorliegenden Bebauungsplanbereich nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis:

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so sollte der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - rechtzeitig informiert werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 933 - Mittelmeiderich.  
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 17.08.1988



Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

*Q*

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 27. 02. 1989 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 27. 10. 1988 bis 30. 11. 1988 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 15. 03. 1989

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

*g/27*



Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 27. 02. 1989 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 27. 10. 1988 bis 30. 11. 1988 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 15. 03. 1989

Der Oberstadtdirektor

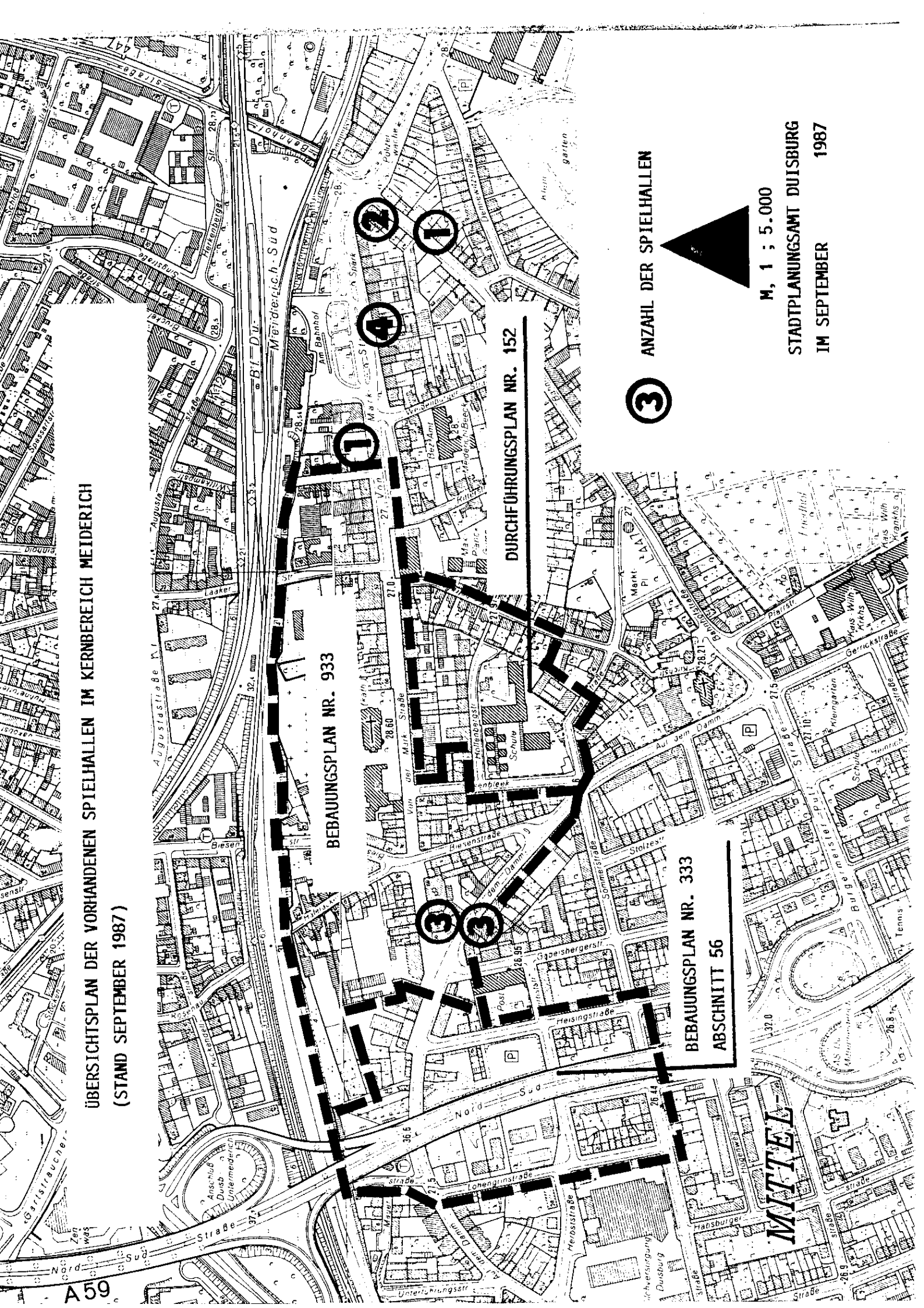
In Vertretung



*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

*ef*

**ÜBERSICHTSPLAN DER VORHANDENEN SPIELHALLEN IM KERNBEREICH MEIDERICH  
(STAND SEPTEMBER 1987)**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 933**

**DURCHFÜHRUNGSPLAN NR. 152**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 333  
ABSCHNITT 56**

**3**

**ANZAHL DER SPIELHALLEN**



**M, 1 : 5.000**

**STADTPLANUNGSAMT DUISBURG**

**IM SEPTEMBER 1987**