

ANLAGE 1

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 302 I - Röttgersbach -

Textliche Festsetzungen

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

- a) 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.
- b) Im Mischgebiet sind in den mit einer 1-geschossigen Bauweise festgesetzten Bereichen zu Wohnzwecken dienende Gebäude nur ausnahmsweise zulässig.
- c) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen dürfen Einstellplätze und Garagen nicht errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen:

- a) Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen im WA-Gebiet ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- b) Soweit entlang der öffentlichen Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, dürfen Einfriedigungen auf diesen Flächen nicht errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die an öffentlichen Straßen grenzenden Gartenbereiche.
- c) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im Mischgebiet entlang der öffentlichen Straßen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden. Hierunter fallen nicht Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen.

H i n w e i s:

- a) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

- b) Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Sonnenwall 73, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

- c) Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus" (Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, MBl. NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.
- d) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.
- e) Für die Neubebauung ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vor Ort zu versickern oder zu verrieseln, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
- f) Ausbau und Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 302 für einen Teilbereich zwischen Kleine Emscher Duisburg, Schlachthofstraße, Kaiser-Friedrich-Straße, Ardesstraße, Adamstraße und Holtener Straße vom 10.06.1968 (teilweise).

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 302 I - Röttgersbach -
für einen Bereich zwischen Kleine Emscher in Duisburg,
Schlachthofstraße, Kaiser-Friedrich-Straße L 287 und Holtener Straße

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

3. Bürgerbeteiligung

Auswertung der Bürgerbeteiligung

4. Zieldefinition

Vorbemerkung

Situationsbeschreibung

Umgehungsstraße Marxloh (L 287)

Baugebiete

Mischgebiete (MI)

Spielhallen

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Fläche für den Gemeinbedarf

Grünflächen

Dauerkleingärten

Spielplätze

Baumbestand

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

5. Alternativen

6. Sozialplan

7. Verkehr

Individualverkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

8. Bergbau

9. Ver- und Entsorgung

DREB0807.K01/A61/AL

10. Landschaftspflegerische Aussagen zum Bebauungsplan

11. Altablagerungen/Altstandorte

12. Denkmalschutz

Sonstiges

13. Kosten

Anlage 1:

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweis

Aufhebungsvermerk

Anlage 2:

Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

1. Ziel und Zweck der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Aufgabe der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 302 planungsrechtlich gesicherten Trasse der geplanten L 287. Die für die Straßentrasse vorgesehenen Flächen sollen entsprechend ihrer derzeitigen bzw. zukünftigen Nutzung ausgewiesen werden. Gleichzeitig wird eine Anpassung der Baugebiete an die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vorgenommen.

2. Vorgaben und Bindungen

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Bebauungsplangebiet zu einem Wohnsiedlungsbereich. Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (s. hierzu Aussagen unter Flächennutzungsplan). Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung und stehen dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Duisburg nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt. Die im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen entsprechen bis auf

die Straßentrasse der geplanten L 287 und einer Teilfläche des Mischgebietes an der Wittenberger Straße

den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für diese Abweichungen ist eine Flächennutzungsplan-Änderung eingeleitet worden (Parallelverfahren).

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 28 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) wurde am 22. März 2001 durchgeführt. Etwa 40 Bürgerinnen und Bürger nahmen an der Anhörung teil. Über die Bürgerbeteiligung ist eine Niederschrift gefertigt und der Begründung als Anlage beigefügt worden.

Auswertung der Bürgerbeteiligung

Zu den während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen, die im Anhörungstermin nicht abschließend behandelt werden konnten oder zu denen Prüfung zugesagt wurde sowie den schriftlich eingereichten Vorstellungen

- a) die vom Bürgerschützenverein Hamborn/Obermarxloh genutzte Wiese nicht auch als Bolzspielplatz zuzulassen,
- b) die an der Wittbachstraße Ecke Wittenberger Straße stehenden Container - Altpapier, Altglas - soweit zu verlegen, dass der neue Standort hinter der Neubebauung an der Wittbachstraße in Höhe der Straßenbahnwendeschleife sei,
- c) die vorgesehene Bebauungsmöglichkeit an der Ecke Wittbach-/Wittenberger Straße (gegenüber der Lutherkirche) aufzugeben und die Fläche für einen eingegrünten Parkplatz vorzusehen,
- d) als Ersatz für die gegenüber der Lutherkirche entfallende Bebauung die Grundstücke südlich der Häuser "Am Tellmannshof" für eine Wohnbebauung bereit zu stellen und den Bereich von der Schlachthofstraße durch Verlängerung der Wittbachstraße zu erschließen,

- e) das Gelände des Tellmannshofes bis oder über die Tellmannstraße hinaus für eine Bebauung vorzusehen

wird wie folgt Stellung genommen:

Zu a)

Die Möglichkeit, die Wiese auch als Bolzspielplatz zu nutzen, soll beibehalten werden, zumal der Bürgerschützenverein seine Anlage nur einmal im Jahr nutzt und es nicht vorgesehen ist, den Bolzplatz abzugrenzen bzw. auf dem Wiesenbereich Tore oder andere Spielgeräte aufzustellen. Außerdem ist der Kinderspielplatz erforderlich, da im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten eine relativ dichte Wohnbebauung vorhanden ist.

Zu b)

Im Rahmen der Realisierung der an der Wittbachstraße Ecke Wittenberger Straße geplanten Wohnhäuser sollen die hier stehenden Container für die Wohnbebauung immissionsverträglich an einem neuen Standort aufgestellt werden.

Zu c)

Die hier geplante Wohnbebauung muss beibehalten werden, da die Planung von Einfamilienhäusern dem mehrfach von der Bevölkerung geäußerten Wünschen nach Eigentumsbildung entspricht und der Abwanderungsbewegung in die umliegende Region entgegenwirkt. Außerdem ist es sinnvoll, die vorhandene Straße so weit wie möglich durch beidseitige Bebauung besser auszulasten.

Die Wittbachstraße ist so bemessen, dass ausreichend Parkmöglichkeiten im vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden können.

Zu d)

Der hier angesprochene Bereich ist in der Örtlichkeit als öffentliche Grünfläche ausgebaut und soll als solche erhalten bleiben. Sie wird von der Bevölkerung stark frequentiert. Die Grünfläche geht übergangslos in den außerhalb des Bebauungsplanbereiches gelegenen Emschergrünzug über und stellt eine Grünverknüpfung von der Kleinen Emscher im Westen bis zur Kaiser-Friedrich-Straße im Osten her. Aus diesem Grunde ist eine zusätzliche Straße westlich der Schlachthofstraße zur Erschließung des Gebietes und die Umwandlung des Grünbereiches in Wohnbauland nicht zu vertreten.

Zu e)

Das Gelände des Tellmannshofes liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 302 I - Röttgersbach -. Der Plan soll nicht um das Flächenareal Tellmannshof erweitert werden. Sollte der Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg als Grünfläche ohne Zuordnung dargestellt ist, einer anderen Nutzung zugeführt werden, müsste dies in einem gesonderten Verfahren geregelt werden.

4. Zieldefinition

Vorbemerkung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 302 I - Röttgersbach - ist bis auf das Teilgebiet nördlich der Kaiser-Friedrich-Straße zwischen Ardes- und Adamstraße identisch mit dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 302. Ziel dieses seit dem 10.06.1968 rechtsverbindlichen Planes war die Festsetzung der neu geplanten L 287 und der beiderseits dieser Trasse gelegenen Baugebiete und Grünflächen.

Das vorhandene Straßennetz ist, wie auch andere Bereiche der technischen Infrastruktur, veränderten Rahmenbedingungen anzupassen und bedarfsgerecht zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wurde die geplante L 287 zwischen der Schulte-Marxloh-Straße und der Stadtgrenze

Oberhausen untersucht und hinsichtlich ihrer zukünftigen Notwendigkeit neu bewertet. Die Untersuchungen haben ergeben, dass das derzeitige und zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen in den Ortsteilen Marxloh und Röttgersbach ohne Engpässe und mit zufriedenstellender Qualität über das vorhandene Straßennetz abgewickelt und somit auf die geplante L 287 verzichtet werden kann.

Aufgrund der Änderungen, u. a. durch

Aufgabe der geplanten Trasse der L 287 und Neubepanung der Trassenfläche, Umwandlung eines Teils des Mischgebietes an der Wittenberger Straße in Allgemeines Wohngebiet, Veränderung von Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen etc.

wurde kein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 302, sondern ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 302 I - Röttgersbach - .

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.02.2000 für einen Bereich zwischen Kleine Emscher in Duisburg, Schlachthofstraße, Kaiser-Friedrich-Straße L 287, Ardesstraße, Adamstraße und Holtener Straße in Duisburg-Röttgersbach eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB gemäß § 16 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Satzung wurde am 31.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Röttgersbach und wird im Norden durch die Kaiser-Friedrich-Straße, im Osten durch die Holtener Straße, im Süden durch die Kleine Emscher in Duisburg und im Westen durch die Schlachthofstraße begrenzt.

Im Westen, Norden und Osten wird der Bezugsbereich von der bestehenden Wohnbebauung Röttgersbach umgeben. Diese Wohnbebauung besteht aus ein- bis viergeschossigen Gebäuden mit unterschiedlicher Figuration und verschiedenartigen Dachformen. Hier handelt es sich sowohl um Einfamilienhäuser als auch um Geschosswohnungsbau. Im Plangebiet selbst sind südlich der Kaiser-Friedrich-Straße zwischen

Schlachthofstraße und Holtener Straße Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Geschossen vorhanden. Bei der im übrigen Bereich südlich der Wittbach- und Biefangstraße zwischen Wittenberger und Holtener Straße bestehenden aufgelockerten ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung handelt es sich um Einfamilienhäuser mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen und unterschiedlichen Dachformen. Die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung ist an der Kaiser-Friedrich-Straße vorhanden.

Umgehungsstraße Marxloh (L 287)

Seit den 30er Jahren ist eine Schnellstraße zwischen den Industriegebieten der Firma Thyssen in Hamborn/Marxloh und der Autobahnanschlussstelle Oberhausen-Holten vorgesehen. Als Teilstück dieser Schnellstraße wurde der Willy-Brandt-Ring und die Stockholmer Straße zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße und Schulte-Marxloh-/Markgrafenstraße als anbaufreie, vierspurige Straße mit Halbanschluss - Anschlussstelle Duisburg Marxloh - an die Autobahn A 59 in den 70er Jahren gebaut.

Durch den seit 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 302 wird ein weiteres Teilstück dieser Schnellstraße zwischen der Schlachthofstraße und der Holtener Straße als anbaufreie, vierspurige Straße planungsrechtlich gesichert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 688 sichert den Abschnitt der Südumgehung Marxloh zwischen den o. a. Abschnitten nur noch als zweispurige, anbaufreie Straße. Die Fortführung der Südumgehung Marxloh zwischen der Holtener Straße und der Stadtgrenze Oberhausen ist als Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan dargestellt.

Auf Oberhauser Stadtgebiet war eine geradlinige Durchbindung auf die Königstraße vorgesehen. Da für diese Trasse kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, musste Mitte der 80er Jahre die Bebauung im Bereich der Kurfürsten-/Königstraße genehmigt werden. Damit kann nur noch eine zweispurige Trasse im Bereich der vorhandenen Kaiser-Friedrich-Straße verwirklicht werden.

Zwischenzeitlich wurde der Emscherschnellweg (A 42) von Dortmund bis Kamp-Lintfort fertiggestellt. Die Firma Thyssen wickelt mittlerweile einen wesentlichen Teil ihres Verkehrs über das Tor 20 an der Hoffschen Straße ab. Damit ist die ursprüngliche Verkehrsbedeutung einer Anbindung der Industrie über die Südumgehung Marxloh an eine weiter entfernt liegende Autobahn nicht mehr gegeben.

Die Funktion der Südumgehung Marxloh liegt heute in einer Entlastung des Marxloher Zentrums und der Weseler Straße vom Durchgangsverkehr. Daher wurde der Willy-Brandt-Ring bis zur Alsumer Straße nach Westen verlängert.

Die Kaiser-Friedrich-Straße weist in der nachmittäglichen Bemessungsstunde Querschnittsbelastungen von 1.200 Kfz östlich der Schulte-Marxloh-/Hermannstraße bzw. 600 Kfz im Bereich Stadtgrenze auf. Damit hat die heutige Kaiser-Friedrich-Straße - verglichen mit Straßen gleicher Streckencharakteristik - noch ganz erhebliche Leistungsreserven. Die Verkehrsprognosen zeigen nur eine gleichbleibende Bedeutung der Kaiser-Friedrich-Straße. Die Schulte-Marxloh- und Kaiser-Friedrich-Straße werden für den örtlichen und überörtlichen Verkehr im Bereich Marxloh/Röttgersbach als ausreichend dimensioniert angesehen, so dass die planungsrechtlich gesicherte Trasse für die L 287 zwischen Im Holtkamp und Holtener Straße aufgegeben werden kann.

Baugebiete

Mischgebiete (MI)

Für das Ladenlokal des Gebäudes Kaiser-Friedrich-Straße 266 wurde mit Datum vom 22.09.1999 beim Amt für privates Bauen und Grundstücksverkehr (63) am 29.09.1999 eine Nutzungsänderung von Friseursalon in zwei Spielhallen und die Errichtung eines Anbaues als Spielhallenerweiterung gestellt. Der Gebäudekomplex liegt in dem seit dem 10.06.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 302. Zugrunde zu legen war die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 6 Baunutzungsverordnung für ein nach dem o. a. Bebauungsplan ausgewiesenes Mischgebiet. Hier wäre für die Spielhallen als eine Unterart der planungsrecht-

lichen Nutzungsart "Gewerbebetriebe" die Genehmigung zu erteilen. Im Rahmen der Baugesuchsprüfung sollte aufgrund der Vielzahl der Spielhallen im Bezirk Hamborn (Ende November 1999 31 Spielhallen, Anfang 2001 bereits 33 Spielhallen) die Genehmigung versagt werden. Daraufhin zog der Antragsteller das Baugesuch zurück und hat mit Datum vom 22.11.1999 bei 63 am 23.11.1999 sofort einen neuen Antrag auf Genehmigung einer Spielhalle gestellt.

Selbst eine Spielhalle würde die Eigenart der Baugebiete in diesem Bereich stören. In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 302 I - Röttgersbach - sollte u. a. eines der Planungsziele sein, das im Bebauungsplan Nr. 302 festgesetzte Mischgebiet aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzung in Allgemeines Wohngebiet (WA) umzuwandeln. Im WA-Gebiet sind Spielhallen nicht zulässig. Aus diesem Grunde wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 (1) BauGB für einen Zeitraum von zwölf Monaten ausgesetzt.

Der Rat der Stadt hat am 13.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 302 I - Röttgersbach - und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele am 28.02.2000 die Veränderungssperre Nr. 54 - Duisburg-Röttgersbach - beschlossen.

Mit der im 1. Bebauungsplan-Entwurf Nr. 302 I vorgesehenen Planung das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 302 ausgewiesene Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) umzuwandeln, wurde die Bürgerbeteiligung und Trägeranhörung durchgeführt. Aufgrund nicht vorhersehbarer Unabwägbarkeiten und neuester Rechtsprechung hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und Stellplatzanzahl für SB-Märkte wurden nunmehr die Bereiche östlich der Wittenberger Straße entlang der Kaiser-Friedrich-Straße entsprechend der Nutzungssituation doch als Mischgebiet ausgewiesen, um zukünftige Umstellungen oder Erweiterungen dieser Märkte nicht unnötig zu erschweren und einen etwas größeren Spielraum bei notwendigen Anpassungen an sich ändernde Marktsituationen offen zu halten.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde entlang der Wittenberger und Kaiser-Friedrich-Straße angepasst an den Bestand festgesetzt. Zugleich wurde für die rückwärtigen Grundstücksbereiche eine eingeschossige überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. In diesem eingeschossigen Bereich sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig, weil hier nur Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erstellt werden sollen. Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

An der Kaiser-Friedrich-Straße 254 Ecke Wittenberger Straße hinter den Stellplätzen der ehemaligen Plus-Filiale sind in einem Hof-Teilbereich Altautos teilweise ausgeschlachtet, Blech-, Eisen- und andere Teile abgestellt. Hier hat sich ein regelrechter Schrottplatz entwickelt. Diese gewerbliche Betriebsart "Schrottplatz" ist baurechtlich nicht genehmigt und muss vom Betreiber aufgegeben und entfernt werden. Auch das ungenehmigte Gebrauchtwagenabstellen Ecke Wittenberger/Kaiser-Friedrich-Straße und neben Haus Nr. 268 an der Kaiser-Friedrich-Straße ist vom Betreiber ersatzlos aufzugeben, da hier vermutlich zugleich auch noch Kfz-Reparaturen, Karosserie- und Wartungsarbeiten an den Gebrauchtwagen durchgeführt werden.

Die vorgenannten Nutzungen sind kurzfristig einzustellen, da sie der Zweckbestimmung des Mischgebietes "Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören" entgegenstehen und somit im MI-Gebiet nicht zulässig sind. Die Grundstücke sind so herzurichten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

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 befürch-

ten, 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.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Eine Teilfläche des im Bebauungsplan Nr. 302 an der Wittenberger Straße ausgewiesenen Mischgebietes wird in WA-Gebiet umgewandelt, weil hier eine überwiegende Wohnnutzung vorhanden ist. Der nördlich der Biefangstraße bestehende von der Bausubstanz überalterte Geschosswohnungsbau wird aufgegeben. Die Fläche soll für den Einfamilienhausbau bereitgestellt werden. Die Planung von Einfamilienhäusern entspricht den mehrfach von der Bevölkerung geäußerten Wünschen nach Eigentumsbildung bei geringen Grundstücksgrößen und einer vertretbaren Bebauungsdichte. Auf der Nordseite der Wittbachstraße wurden Teilflächen der ehemals geplanten Straßentrasse L 287 als WA-Gebiet ausgewiesen. Auch hier ist der Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung wurde dem städtebaulichen Ziel, Flächen für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen, der Vorrang gegenüber der Freihaltung dieser Bereiche gegeben, da

- die Stadt Duisburg als Oberzentrum für den Bereich Niederrhein zurzeit einen erheblichen Einwohnerverlust durch Abwanderung hat. Im Grenzbereich der umliegenden Region stellen die Gemeinden ein großes Angebot an Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung, wie es von der fortziehenden Bevölkerung gewünscht wird. Die Abwanderungsbewegung in die Region und der damit verbundene Einnahmeverlust bei gleichbleibenden bzw. wachsenden Aufgaben hält an. Diesem Trend soll zur Stärkung

der oberzentralen Funktion entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung entgegen gewirkt werden. Das Angebot muss den im Umland verfügbaren Wohnformen weitgehend entsprechen;

- für die Festsetzung von Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen ein dringendes öffentliches Interesse besteht;
- durch die anzusiedelnde Mantelbevölkerung die vorhandene Infrastruktur des Bezirkes Hamborn stabilisiert und gestärkt wird;
- eine Versiegelung des Geländes weitgehend vermieden und durch Bepflanzung und Eingrünung der Hausgärten das Kleinklima günstig beeinflusst wird. Aufgrund der typischen Hausgartenbepflanzungen werden neue Lebensräume geschaffen, in denen sich die vorhandene und eine neue Fauna und Flora entwickeln kann.

Entsprechend ihrer Nutzung wurden die Allgemeinen Wohngebiete (WA) in offener bzw. geschlossener Bauweise ausgewiesen. Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 Bau NVO.

Fläche für den Gemeinbedarf

Das an der Wittbachstraße/Wittenberger Straße vorhandene Kirchengrundstück der Evangelischen Lutherkirche wurde als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - ausgewiesen.

Grünflächen

Der in der Örtlichkeit von der Kleinen Emscher in Duisburg im Westen bis zur Kaiser-Friedrich-Straße im Osten verlaufende Grünzug (ehemalige Straßentrasse der geplanten L 287) wurde bis auf einige Teilflächen nördlich der Wittbachstraße, die einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen, als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Zu der außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Grünverbindung entlang der Kleinen Emscher in Duisburg ist eine Anbindung über die im

Planbereich bestehenden Grünflächen gegeben. In der privaten Grünfläche - Parkanlage - an der Schlachthof-/Wittbachstraße befindet sich eine Straßenbahnwendeschleife der Duisburger Verkehrsgesellschaft AG. Der anschließend daran östlich angrenzende Bereich wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung als öffentliche Grünfläche - Parkanlage, Spielplatz - festgesetzt. Südlich des Tellmannshofes ist eine Teilfläche für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und in Privatbesitz. Sie ist als Private Grünfläche - Hausgärten - festgesetzt worden.

Dauerkleingärten

Die im Planbereich bestehende Kleingartenanlage, die sich nach Norden über das Plangebiet hinaus fortsetzt, wurde als private Grünfläche - Dauerkleingärten - ausgewiesen.

Spielplätze

In der südlich der Lutherkirche gelegenen öffentlichen Grünfläche kann ein relativ großer Wiesenbereich als Bolzplatz genutzt werden. Eine Abgrenzung des Bolzplatzes bzw. das Aufstellen von Toren oder anderen Spielgeräten ist hier nicht vorgesehen. Der Wiesenbereich wird einmal im Jahr durch den Bürgerschützenverein Hamborn/Obermarxloh genutzt. Diese einmalige Doppelnutzung kann als vertretbar angesehen werden.

Der im West/Ost-Grünzug vorhandene Kinderspielplatz des Spielbereiches B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) ist mit Spieleinrichtungen ausgestattet und wurde als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - festgesetzt.

Zusammenfassend können die vorgenannten Maßnahmen auch in der Summe der familienrelevanten Bewertungskriterien als familien- und kinderfreundlich angesehen werden.

Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedigungen an Nachbargrenzen im WA-Gebiet,
- b) der Errichtung von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen,
- c) der Anlagen zur Außenwerbung im Mischgebiet

sind erforderlich, da

zu a)

- durch die Festsetzung der Zaunhöhen und der Transparenz der Zäune die Innenblöcke in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden;

zu b)

- die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen eingegrünt werden sollen.

zu c)

- hiermit eine störende Häufung von Werbeanlagen und eine Verunstaltung des Straßenbildes vermieden wird.

5. Alternativen

Alternativ-Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung und aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

6. Sozialplan

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

7. Verkehr

Individualverkehr

Überörtliche Verkehrsanbindung

Anbindungen an das überörtliche Straßennetz bestehen für das Plangebiet mit der Anschlussstelle Oberhausen-Holteln an die Bundesautobahn A 3 und mit der Anschlussstelle Duisburg-Marxloh an die Bundesautobahn A 59. Die beiden Anschlussstellen werden derzeit über die Landesstraße L 287 (Stockholmer Straße, Schulte-Marxloh-Straße, Kaiser-Friedrich-Straße in Duisburg und die Königstraße in Oberhausen) miteinander und dem Plangebiet verbunden. Zukünftig soll diese Landesstraße von der Stockholmer Straße über die Straße "Im Holtkamp" und die Schlachthofstraße zur Kaiser-Friedrich-Straße geführt werden. Die ehemals geplante Verlängerung der Südumgehung Marxloh von der

Stockholmer Straße als anbaufreie Straße bis zur Königstraße in Oberhausen wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die folgenden vorhandenen Vorbehaltsstraßen: Holtener Straße, Kaiser-Friedrich-Straße und Schlachthofstraße.

Innere Erschließung

Innerhalb des Plangebietes haben die o. a. Vorbehaltsstraßen die Funktion von Wohnsammelstraßen. Der inneren Erschließung dienen darüber die folgenden vorhandenen Straßen: Biefangstraße, Frauenwiese, Hiltgenstraße, Oppenkampstraße, Schönebeckstraße, Wittbachstraße und Wittenberger Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich wird durch die am westlichen Rand in der Wendeschleife Schlachthofstraße endende Straßenbahnlinie 901 (DU-Obermarxloh - Mülheim-Stadtmitte) mit dem örtlichen, regionalen und überregionalen Schienenverkehrsnetz verbunden. Diese Straßenbahnlinie fährt werktags im 20-Minuten-Takt. Ab der Haltestelle Hermannstraße wird Richtung DU-Stadtmitte ein 10-Minuten-Takt angeboten.

Die Buslinie 910 (DU-Obermeiderich - Neumühl - Röttgersbach - Marxloh - Hamborn - DU-Meiderich) erschließt mit ihren Haltestellen Frauenwiese, Adamstraße und Klapheck das Plangebiet werktags tagsüber alle 20 Minuten, abends und am Wochenende alle 30 Minuten. Die Buslinie 935 (OB-Sterkrade - DU-Hamborn - OB-Stadtmitte) stellt stündliche Verbindungen von den Haltestellen Neuhausweg, Adamstraße und Klapheck zu den benachbarten Stadtteilen her. Die Haltestellen Klapheck und Adamstraße bieten Umsteigemöglichkeiten zwischen den Buslinien 910 und 935. Von beiden Buslinien kann an der Hermannstraße auf die Straßenbahnlinie 901 umgestiegen werden.

8. Bergbau

Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus" (Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, MBl. NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen. An der südlichen Grenze des Bebauungsplanes verlaufen Fernmeldekabel der Deutschen Steinkohle AG. Die ungefähre Lage der Kabel ist im Plan eingetragen. Vor Beginn evtl. Bauarbeiten in diesem Bereich ist mit der Abteilung Elektrotechnik - TB 6 - in Herne Verbindung aufzunehmen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sowie die Ferntransportleitungen sind - soweit vorhanden - im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungsstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Compactstationen), soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Über das Plangebiet verlaufen mehrere Hochspannungsfreileitungen von 110 - 220 KV. Die Leitungen mit den Schutzstreifen sind im Plan nachrichtlich übernommen. In den Schutzstreifen besteht ein eingeschränktes Bau- und Einwirkungsverbot.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Die Abwässer der Bauflächen und Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt. Für das Bebauungsplangebiet besteht ein komplettes Abwasserkanalsystem. Sämtliche in diesem Plan vorhandenen Baugebiete waren bis auf sehr geringe Grundstücksbereiche bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und am vorhandenen Kanalnetz angeschlossen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt somit nicht in Betracht, da Versickerungsmöglichkeiten bzw. die technischen Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Im Hinblick darauf, wird aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserver-sickerung/-verrieselung erteilt. Für die Neubebauung ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde vor Ort zu versickern oder zu verrieseln, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Fußwege sind mit durchlässigem Material abzudecken. Quellen, Bachläufe und Drainungen von Freiflächen sind ebenfalls nicht an die Kanalisation anzuschließen.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien sowie Pegel sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt.

10. Landschaftspflegerische Aussagen zum Bebauungsplan

Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Wohngebiete sind bereits bebaut und als Wohnbauland sowie die ehemals geplante Straßentrasse der L 287 war als Verkehrsfläche ausgewiesen. Gegenüber dem im seit dem 10.06.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 302, dessen räumlicher Geltungsbereich bis auf das Teilgebiet nördlich der Kaiser-Friedrich-Straße zwischen Ardes- und Adamstraße identisch ist mit dem des

Bebauungsplanes Nr. 302 I - Röttgersbach -, festgesetzten Planungsrecht entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

11. 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 Bebauungsplangebiet enthalten.

N u m m e r	Standorttyp bzw. (ehemalige Branche)
AA 0323	Altablagerung
AA 0324	Altablagerung
AA 0415	Altablagerung
AS 1715	Autohandel/-werkstatt, Baustoffhandlungen, Mineralölgroßhandlungen
AS 1726	Autoinstandsetzungswerkstätten, Schmiedebetriebe

Die Luftbilder und stereoskopischen Bilder des Jahrganges 1952 zeigen im Plangebiet drei wiederverfüllte Abgrabungen, bei denen es sich um relevante **Altablagerungen** handeln könnte. Über die Herkunft und die Zusammensetzung des Materials liegen keine Informationen vor. Zur Überprüfung der Bodenbelastungssituation und Abschätzung des Gefährdungspotenzials sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens orientierende Bodenuntersuchungen notwendig.

Bei dem Altstandort **AS 1715** handelt es sich um einen ehemaligen Brennstoffhandel bzw. Kfz-Betrieb. Durch Boden- und Grundwasseruntersuchungen sind Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen worden. Zurzeit läuft ein ordnungsrechtliches Verfahren zur Durchsetzung der weitergehenden Sachverhaltsermittlung und der Sanierung der Boden- und

Grundwasserverunreinigungen gegen den Grundstückseigentümer. Für den Altstandort AS 1726 ist im Altlastenverdachtsflächenkataster eine ehemalige Nutzung als Schmiedewerkstatt, Autoreparaturwerkstatt und Lackiererei verzeichnet. Nach zwischenzeitlicher Betriebsaufgabe ist dort eine Kfz- und Reifenwerkstatt ansässig. Auf dem östlichen Nachbargrundstück betreibt der gleiche Eigentümer einen Gebrauchtwagenhandel für Kfz (Stellfläche). Auch hier ist eine auf einer Nutzungsrecherche basierende Bodenuntersuchung zur Beurteilung der von dem Grundstück bzw. von evtl. vorhandenen nutzungsbedingten Verunreinigungen ausgehenden Gefährdung erforderlich.

Für das gesamte Plangebiet liegen eindeutige 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 lassen 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 o. g. 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.

Der außerhalb des Bebauungsplanes angrenzende Altstandort AS 1512 ist eine Tankstelle mit laufendem Betrieb. Die Ergebnisse einer 1997 durchgeführten Untersuchung wiesen auf keine das Plangebiet beeinträchtigende Verunreinigungen des Grundwassers und der Bodenluft hin. Da auch zurzeit keine direkten Hinweise auf Ölfälle o. ä. vorliegen, handelt es sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht um eine Altlast im Sinne des Landesabfallgesetzes bzw. Bundesbodenschutzge-

setztes. 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. Auf dem Altstandort AS 1514 nördlich der Kaiser-Friedrich-Straße wurde vor der Nutzungsänderung 1978 in einen Kfz-Handel (heutige Nutzung) eine Tankstelle betrieben. Untergrunduntersuchungen aus dem Bereich der Tankstelle liegen nicht vor. Ferner können keine Angaben über die ordnungsgemäße Stilllegung gemacht werden. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Planverfahrens eine auf einer Nutzungsrecherche basierende orientierende Untergrunduntersuchung für das betreffende Grundstück durchzuführen. Die Angaben im Altlastenverdachtsflächenkataster über den nördlich am Bebauungsplan angrenzenden Altstandort AS 1751 weisen eine ehemalige Nutzung als Kfz-Mechaniker-Betrieb aus. Neben einer Werkstatt wurden auch Tankanlagen betrieben. Der Besitzer wechselte seit ca. 1920 mehrfach. Zeitweise wurde ein Fahrrad- und Motorradhandel betrieben. Heute befindet sich auf dem Grundstück eine Pizzeria und eine Kfz-Werkstatt. Im Rahmen des Planverfahrens ist auch in diesem Fall eine auf einer Nutzungsrecherche basierende Bodenuntersuchung zur Beurteilung der von dem Grundstück bzw. von evtl. vorhandenen nutzungsbedingten Verunreinigungen ausgehenden Gefährdung erforderlich. Des Weiteren an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der östlichen Grenze die Altablagerung AA 279 b. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 455 wurde diese untersucht. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die Altablagerung AA 279 b kann ausgeschlossen werden. An der nördlichen Grenze des Plangebietes liegt (außerhalb des Planes Nr. 302 I) der ehemalige Standort einer **Chemischen Reinigung**. Der Reinigungsbetrieb wurde vor mehreren Jahren aufgegeben und in eine reine Annahmestelle umgewandelt, die sich heute auf der gegenüberliegenden Seite (innerhalb des Plangebietes) befindet. Der ehemalige Standort einer Reinigung ist als Altstandort zu deklarieren, weil u. a. der Umgang mit Perchlorethylen in Bezug auf Bodenkontaminationen eine Gefährdung darstellt. Zur Ermittlung der Gefahrenlage in Bezug auf die Grundwasser-, Boden- und Bodenluftbelastung bzw. möglicherweise einhergehende Beeinträchtigungen des Bebauungsplangebietes Nr. 302 I wird eine auf einer Nutzungsrecherche basierende Gefährdungsabschätzung für erforderlich gehalten.

Grundsätzlich sind über die oben genannte Grundwasserverunreinigung hinaus nach bisherigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des in südwestliche Richtung fließenden Grundwassers durch außerhalb des Plangebietes liegende Standorte zu erwarten.

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

Die Altablagerungen und Altstandorte sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB gekennzeichnet.

12. Denkmalschutz

Der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege hat festgestellt, dass es sich bei der Lutherkirche an der Wittenberger Straße 15 und der außerhalb des Plangebietes gelegenen ehemaligen Lutherschule an der Kaiser-Friedrich-Straße 303 um Baudenkmäler gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG) handelt. Beide Objekte sollen unter Schutz gestellt werden. Die Baugrenzen für die Lutherkirche wurden entsprechend der Ausmaße des Gebäudes festgesetzt.

Sonstiges

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Sonnenwall 73, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/776293 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werk-tage in unverändertem Zustand zu belassen.

13. Kosten

Die der Gemeinde durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf:

Grunderwerb	10.000, -- DM
Straßenbau	150.000, -- DM
	<hr/>
	160.000, -- DM
	=====

Die städtischen Mittel müssen noch bereitgestellt werden.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 302 I - Röttgersbach - für einen Bereich zwischen Kleine Emscher in Duisburg, Schlachthofstraße, Kaiser-Friedrich-Straße L 287 und Holtener Straße.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 11. DEZ. 2001

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag



G r ö t h e

Ltd. Städt. Baudirektor

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

Duisburg, den 15. AUG. 2002

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag



G r ö t h e

Ltd. Städt. Baudirektor