

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 03.05.1984 A.Z. 35.2-12.02(Dwi 470 II/1)

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung der 2. Ergänzung zugleich 1. Änderung
zum Bebauungsplan Nr. 470 - Obermeiderich - für einen
Bereich östlich der Wiesbadener Straße zwischen Kinder-
garten, der Wohnbebauung südlich Wetzlarer Straße/nördlich
Hagensallee und der Katholischen Kirche

1. Allgemeines
 - 1.1 Ziele und Zwecke der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
 - 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.31 Fachpläne
 - 2.311 Schulentwicklungsplan
 - 2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan
 - 2.4 Flächennutzungsplanung
 - 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.42 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan
 - 2.5 Dringende Gründe gemäß § 8 (4) Bundesbaugesetz (BBauG)
 - 2.6 Sanierungsgebiet
3. Bürgerbeteiligung
 - 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
 - 3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
4. Zieldefinition
 - 4.1 Abwägung
 - 4.2 Baumbestand
5. Alternativen
6. Grundsätze für soziale Maßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
8. Kosten

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist, die im Zentrumsbereich Hagenshof als MK-Gebiet festgesetzten Flächen der

nördlichen Zufahrt

Marktebene

Kommunikationsebene

südlichen Zufahrt bis zur Zufahrt der Parkebene

Zufahrt der Parkebene und

des Garagengeschosses unterhalb der Kommunikationsebene

entsprechend ihrer öffentlich-rechtlichen Widmung als Verkehrsflächen festzusetzen.

Außerdem sollen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 1. 7. 1966 (GEP 66), MBL NW 1966, S.2203, gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Runderlaß des Innenministers vom 6. 12. 1977 - VC 4 - 702/901.1 Ziffer 4 - ist der vorzeitige Bebauungsplan gemäß § 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 20 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1979 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (siehe hierzu Ziffer 2.41).

2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

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

Spezielle Zielsetzungen sind für den Bebauungsplanbereich nicht festgelegt.

Nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz legen die Gemeinden Siedlungsschwerpunkte (SSP) fest. Die Entwicklung ist in der Gemeinde auf die SSP auszurichten.

Das räumlich-funktionale Nutzungskonzept für die Stadt Duisburg mit den festgelegten SSP wurde vom Rat der Stadt am 27. 10. 1980 beschlossen. Danach gehört das Bebauungsplangebiet zu einem zugeordneten Siedlungsbereich (ambivalente Zuordnung zum SSP Hamborn bzw. zum SSP Meiderich).

Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den räumlichen Zielen der Stadtentwicklung.

2.31 Fachpläne

2.311 Schulentwicklungsplan

Für das Gebiet besteht der Schulentwicklungsplan als eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung.

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf - Schule - nicht erforderlich.

2.312 Kinderspielplatz-Bedarfsplan

Der Kinderspielplatz-Bedarfsplan ist eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung. Eine Ausweisung von Spielflächen ist für diesen Änderungsbereich nicht erforderlich.

2.4 Flächennutzungsplanung

2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung der 2. Ergänzung zugleich 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 470 wurde aus dem neuen Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Duisburg entwickelt, so daß die Planungsziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind. Die Festsetzungen der 1. Änderung entsprechen den Darstellungen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan.

2.42 Stand des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan

Nach der kommunalen Neugliederung zum 1. 1. 1975 verfügte die neue Stadt Duisburg über 5 Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Städte Duisburg (alt), Walsum, Homberg, Rheinhausen und der Gemeinde Rumeln-Kaldenhausen. Diese Flächennutzungspläne sind am 31. 12. 1977 gemäß § 3 Neugliederungsschlußgesetz außer Kraft getreten. Der Rat der neuen Stadt hat aufgrund dieses Sachverhaltes bereits am 23. 6. 1975 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet beschlossen.

Die umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen und Abstimmungen mit den kommunalen Fachplanungen und nichtstädtischen Stellen wurden innerhalb von 12 Monaten zügig durchgeführt, so daß ein Flächennutzungsplan-Entwurf mit dem Planungsstand Juni 1976 erstellt werden konnte.

Um allen am weiteren Verfahrensablauf beteiligten Stellen (Beschlußgremien, Bürger, Träger öffentlicher Belange, Werke und Großbetriebe) die erforderlichen Informationen aus Gründen des Termindruckes gleichzeitig geben zu können, mußte der Entwurf nebst Erläuterungsbericht unter entsprechendem Zeitaufwand gedruckt werden.

Die Beteiligung der Landesplanung gemäß § 18 LaPlaG wurde am 23. 2. 1977 unmittelbar nach Vorlage der Druckexemplare eingeleitet.

Am 16. 5. 1977 beschloß der Rat der Stadt die Einleitung der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der vorgesehenen Werke und Großbetriebe.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in den 7 Stadtbezirken im Rahmen von 9 öffentlichen Sondersitzungen der Bezirksvertretungen vom 2. 6. - 4. 7. 1977, wobei die Bürger der Stadt 4 Wochen vor der 1. Anhörung durch Aushang des Planes an 48 Stellen im Stadtgebiet und umfangreiche Pressemitteilungen über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes informiert wurden.

Zur Verkürzung des Verfahrensablaufes wurde gleichzeitig die Beteiligung von ca. 120 Trägern öffentlicher Belange und die Anhörung von ca. 40 Werken und Großbetrieben eingeleitet. Die hierbei angegebene Frist für die Abgabe der Stellungnahmen wurde auf 3 Monate festgelegt.

Die landesplanerische Abstimmung konnte nach mehreren Erörterungen im Dezember 1977 abgeschlossen werden. Die entsprechende Stellungnahme des Regierungspräsidenten wurde im Juni 1978 der Stadt vorgelegt.

Die Prüfung und Auswertung der umfangreichen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Anhörung der Werke und Großbetriebe ist abgeschlossen. Das Ergebnis wurde mit der Landesplanung abgestimmt und nach entsprechenden Anhörungen der Bezirksvertretungen im Dezember 1980 in den Fachausschüssen beschlossen. Auf der Grundlage der in diesem Rahmen beschlossenen Änderungen ist ein zweiter Entwurf mit dem Planungsstand vom Dezember 1980 erstellt worden, der nach Abschluß der Drucklegung dem Rat der Stadt zur Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen und zur Beschlußfassung für die öffentliche Auslegung vorgelegt wurde. Die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW wurde am 14. 7. 1981 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG erfolgte in der Zeit vom 21. September 1981 bis 21. Oktober 1981 einschließlich.

Ergänzung:

1.

* ~~Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung hat den Bezirkevertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt in der Zeit zwischen April und Juli 1983 zur Entscheidung vorgelegen. Der neue Entwurf wird voraussichtlich im Herbst 1983 erneut ausgestellt.~~

Aus dem erläuterten Sachstand folgert, daß die Stadt die Neuaufstellung frühzeitig eingeleitet hat und mit Nachdruck betreibt.

Eine weitergehende Beschleunigung des Planverfahrens ist nicht möglich.

2.5 Dringende Gründe gemäß § 8 (4) BBauG

Die vorzeitige Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BBauG ist aus den nachstehend aufgeführten Gründen dringend erforderlich, da

- die zügige Fortsetzung der für diesen Planbereich bereits eingeleiteten und vom Land Nordrhein-Westfalen geförderten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im dringenden öffentlichen Interesse liegt;
- die vom Land geförderten Maßnahmen mit den Ausweisungen des jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übereinstimmen müssen, da sonst mit Beanstandungen des Landesrechnungshofes zu rechnen ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes muß somit als vorzeitiges Verfahren durchgeführt werden, um einen unvermeidbaren Schaden von der Gemeinde abzuwenden.

* * Änderung:

Das Ergebnis dieser öffentlichen Auslegung wurde vom Rat der Stadt am 4. 7. 1983 beschlossen. Der neue Entwurf hat in der Zeit vom 21. 11. 1983 bis 21. 12. 1983 erneut öffentlich ausgestellt.

2.6 Sanierungsgebiet

Die 1. Änderung der 2. Ergänzung zugleich 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 470 liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Neumühl (Satzung vom 10. 7. 1972). Für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes wird dieser Plan daher gemäß § 10 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt.

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplan-Änderung gemäß § 2 a (2) BBauG - zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen - wurde am 28. 6. 1983 durchgeführt. Hierin eingeschlossen war die Erörterung gemäß § 8 (2) und § 9 StBauFG. An dem Anhörungstermin nahmen keine Bürger teil.

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Ein Bericht über diese Beteiligung ist als Anlage / beigefügt.

3.2 Auswertung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Eine Auswertung ist nicht erforderlich, da keine Wünsche und Vorstellungen eingereicht wurden.

4. Zieldefinition

Die planerische Konzeption für das Zentrum Hagenshof sah ursprünglich eine Erschließung ausschließlich durch städtisch fiskalische bzw. private Verkehrsflächen vor, deren Erstellungs- und Unterhaltungskosten anteilmäßig auf die Stadt und die privaten Anlieger (Geschäftszentrum; Kath. Kirchenzentrum; Wohnungsbaugesellschaft Bremer Treuhand) umgelegt werden sollten.

Bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die privaten Bauvorhaben stellte sich jedoch heraus, daß zu den außergewöhnlich hohen Baukosten - bedingt durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt und die vorgegebene Figuration - die privaten Erschließungskosten von den Bauherren hätten nicht mehr finanziert werden können. Denn die für den öffentlich geförderten Wohnteil und den Gewerbeteil maximal anzusetzenden Kostenmieten hätten nicht eingehalten werden können und somit wäre die Realisierung des Geschäftszentrums nicht möglich gewesen.

Um die Finanzierbarkeit der projektierten Bauvorhaben sicherzustellen, wurden daraufhin die Grundstücke - wie üblich - erschließungsbeitragsfrei den Bauherren übertragen. Es empfiehlt sich daher, die Verkehrsflächen, die ursprünglich als private Verkehrsflächen gedacht waren, öffentlich-rechtlich zu widmen, was eine Bebauungsplanänderung zur Folge hat.

Im Zentrumsbereich Hagenshof sind die Flächen der nördlichen Zufahrt Marktebene Kommunikationsebene südlichen Zufahrt bis zur Zufahrt der Parkebene Zufahrt der Parkebene und des Garagengeschosses unterhalb der Kommunikationsebene zwischenzeitlich öffentlich-rechtlich gewidmet worden.

Diese Flächen, die ursprünglich als private Verkehrsflächen gedacht waren und deshalb in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2. Ergänzung zugleich 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 470 nicht gesondert ausgewiesen wurden und als MK-Gebiet festgesetzt worden sind, sollen entsprechend ihrer öffentlich-rechtlichen Widmung in Verkehrsflächen umgewandelt werden. Die Baumaßnahmen im Zentrum Hagenshof sind abgeschlossen.

Der jeweilige Geländestreifen zwischen Zufahrt und der nördlichen bzw. südlichen Grenze des Plangebietes wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten bzw. Kirche - festgesetzt.

Im Bereich des Kirchengrundstückes wurde die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - dem in der Örtlichkeit vorhandenen Ausbau angepaßt.

*

Das Eindringen von Vergnügungsstätten in das Gefüge der Kernbereiche hat in der Stadt Duisburg solche Ausmaße angenommen, daß Einschränkungen dringend erforderlich werden, und zwar sowohl in bezug auf eine gesunde Entwicklung der Kernbereiche als auch in bezug auf die Auswirkungen solcher Negativangebote.

Die Verweil- und Aufenthaltsdauer in Kernbereichen wird durch unangemessenen Besatz mit Vergnügungsstätten und damit verbundenen Einzug bestimmter Bevölkerungsgruppen sowie anschließendes 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 Vorgaben und Einrichtungen im Stadtkern sind.

*

Ergänzung:

Darlegung der besonderen städtebaulichen Gründe zur ausnahmsweisen Zulassung von Vergnügungsstätten:

* ~~Aus den vorgenannten Gründen und zum Schutze dieses Kerngebietes vor Strukturgefährdung durch Vergnügungsstätten soll festgesetzt werden, daß diese im MK Gebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.~~

4.1 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (6) und (7) BBauG gebotenen Abwägung wurde dem Ziel im Kerngebiet Hagenschhof Vergnügungsstätten 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 dieses Kernbereiches 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 Vergnügungsstätten zugemutet werden kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt und gerade diese Nutzungsmöglichkeit durch das Einschränken der Nutzung mit Vergnügungsstätten auf Dauer gesichert wird und somit auch den Interessen der Eigentümer insgesamt entsprechen dürfte.

4.2 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 9. März 1977 in der jeweils geltenden Fassung.

5. Alternativen

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

* Änderung: siehe Seite 9 a

Das vorliegende Kerngebiet ist von geringer Größe. Zur Zeit sind dort ca. 9 Läden, Café und Gaststätten vorhanden. Durch eine uneingeschränkte Zulassung von Vergnügungsstätten würde die städtebauliche Funktion dieses einkaufsbereiches erheblich beeinträchtigt werden, zumal dieser Bereich durch umliegende Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung bereits erheblich belastet wird.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Ausnahmeregelung von Vergnügungsstätten erforderlich, die sowohl nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als auch wegen der erwähnten besonderen städtebaulichen Gründe nach § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen werden kann.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die 1. Änderung der 2. Ergänzung zugleich 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 470 - Obermeiderich - liegt im Sanierungsgebiet Duisburg-Neumühl, für das die Grundsätze für den Sozialplan zu Beginn der Sanierung entwickelt wurden.

Die Erörterung mit den unmittelbar Betroffenen wird ständig fortgesetzt, insbesondere jeweils bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne in Verbindung mit der Erörterung der Neugestaltung gemäß § 9 StBauFG.

Das Ergebnis wird in Niederschriften festgehalten und laufend zum Sozialplan gemäß § 8)2) StBauFG ergänzt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sind im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot.

Die Abwässer der Bauflächen und Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

8. Kosten

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieser Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung der 2. Ergänzung zugleich 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 470 - Obermeiderich -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 19. Oktober 1983



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

Die Änderung und Ergänzung der Absichtsbegründung und die Übernahme dieser Begründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Satz 1 Bundesbaugesetz wurde vom Rat der Stadt am 2. 4. 1984 beschlossen.

Duisburg, den 3. April 1984

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Giersch
Giersch
Beigeordneter

ds

Anlage zur Begründung zur 1. Änderung der 2. Ergänzung zugleich
1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 470 - Obermeiderich -

61-32 Dreß
2460

29. 6. 1983

N i e d e r s c h r i f t

über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bereich der 1. Änderung der 2. Ergänzung zugleich 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 470 - Obermeiderich - am 28. 6. 1983 in der Zeit von 19.00 Uhr bis 19.15 Uhr im Sitzungssaal des Bürgerhauses Hagenshof, Wiesbadener Straße 104. Hierin eingeschlossen war die Erörterung gemäß § 8 (2) und § 9 Städtebauförderungsgesetz. Außer den Mitgliedern der Bezirksvertretung Meiderich/Beeck nahmen an der Anhörung keine Bürger teil.

Zu Beginn der Veranstaltung eröffnete der Vorsitzende der Bezirksvertretung Meiderich/Beeck, Ratsherr Kohlhayer, die öffentliche Sondersitzung der Bezirksvertretung Meiderich/Beeck, begrüßte die Anwesenden und gab den einzigen Tagesordnungspunkt - hier die Drucksachen-Nr. 5366/2, 1. Änderung der 2. Ergänzung zugleich 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 470 - Obermeiderich - bekannt und erteilte Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt das Wort zur Erläuterung der 1. Änderung.

Anhand eines Farbdia -Positives erläuterte Herr Hoffmann die Bebauungsplan-Änderung und sagte, daß Ziel der Änderung sei, die im Zentrumsbereich Hagenshof als MK-Gebiet festgesetzten Flächen der

nördlichen Zufahrt
Marktebene
Kommunikationsebene
südlichen Zufahrt bis zur Zufahrt der Parkebene
Zufahrt der Parkebene und
des Garagengeschosses unterhalb der Kommunikationsebene

entsprechend ihrer öffentlichen-rechtlichen Widmung als Verkehrsflächen festzusetzen sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zuzulassen.

Herr Kohlhayer bedankte sich bei Herrn Hoffmann für die Ausführungen und erklärte, da keine Bürger anwesend waren die Bürgerbeteiligung als beendet.

