

Begründung

zur 1. Ergänzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 420
- Bruckhausen - für einen Bereich zwischen Bundesautobahn A 42,
Wackerdonkstraße, Ostackerweg und Friedhof Ostacker

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Vorgaben und Bindungen

3. Bürgerbeteiligung

4. Zieldefinition

Situationsbeschreibung

Spielhallen

5. Altablagerungen/Altstandorte

6. Kosten

7. Textliche Festsetzungen

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 1. Ergänzung zur 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. Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (s. hierzu Aussagen unter Flächennutzungsplan). Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung und stehen dem rechtsverbindlichen Landschaftsplan der Stadt Duisburg nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 420 entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Bürgerbeteiligung

Von der Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger an dieser 1. Ergänzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 420 kann gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden, da es sich bei der Planung lediglich um eine textliche Festsetzung handelt und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich auswirkt.

4. Zieldefinition

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Meiderich/Beeck, Ortsteil Bruckhausen und wird im Norden durch die Bundesautobahn A 42, im Osten durch die Wackerdonkstraße, im Süden durch den Ostackerweg und im Westen durch den Friedhof Ostacker begrenzt.

Der für diesen Bereich bestehende Bebauungsplan "1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 420 - Bruckhausen -" ist seit dem 01.03.1989 rechtsverbindlich. Der Plan weist die Flächen bis auf einen Randbereich an der A 42 als Mischgebiet aus. Für das im Plangebiet gelegene Baugrundstück Ostackerweg Nr. 115 wurde eine Nutzungsänderung von Gaststätte in Spielhalle gestellt. Zugrunde zu legen ist hier die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 6 Baunutzungsverordnung 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 Meiderich/Beeck die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens ausgesetzt.

Spielhallen

Allgemeines

In der Stadt Duisburg, besonders im Bezirk Meiderich/Beeck, ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen. Zurzeit befinden sich in diesem Bezirk bereits 31 Spielhallen (Ende 2000). 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 Meiderich/Beeck 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 Meiderich beeinträchtigt.

In dem im Planbereich ausgewiesenen Mischgebiet 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 des Mischgebietes 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 Wohngebieten an der Straße Ostackerweg, der Wackerdonkstraße und Hartmutstraße in erheblichem Maße stören könnte. Zudem sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen der Kirchengemeinde St. Franziskus an der Hartmutstraße/Heinrich-Baaken-Straße zu erwarten.

Stellt man die vorgenannten Auswirkungen und die Entwicklungsziele für das Mischgebiet 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 al-

lein 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) Baunutzungsverordnung (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 Meiderich/Beeck 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 des Mischgebietes 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 besteht für das Gebiet der 1. Ergänzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Im südwestlichen Teil des seit dem 10.05.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 420, außerhalb des Änderungsgebietes, liegt die Altablagerung AA 441 (Bereich des Friedhofs). Aufgrund von Grundwassermessungen im Umfeld des Plangebietes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass zurzeit keine Beeinträchtigungen des Grundwassers von der Altablagerung ausgehen.

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 420 liegen hingegen eindeutige Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 9 Bundesbodenschutzgesetz (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.

Zur Bestätigung oder zum Ausräumen des Verdachtes ist eine repräsentative Beprobung der oberflächennahen Bodenschichten des Plangebietes nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Zu beproben ist nach den Vorgaben der BBodSchV bis in 60 cm Tiefe.

Die im Zuge des Planverfahrens als erforderlich anzusehenden Untersuchungen sind mit der Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde (31-6), abzustimmen.

6. Kosten

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

7. 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 gehört zur 1. Ergänzung zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 420 - Bruckhausen - .

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 04. OKT. 2001

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


Grothe



Ltd. Städt. Baudirektor