

Gehört zum Bebauungsplan Nr. 4 b - der ehemaligen Stadt Walsum -

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 b - der ehemaligen Stadt Walsum - für den Bereich zwischen Dr.-Hans-Böckler-Straße, Planetenstraße und Friedrich-Ebert-Straße

- I. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Walsum und der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 4 zum Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Walsum entwickelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung des o. a. Bereiches und die Anpassung der Baugebiete an die Bau-nutzungsverordnung.

Um die Versorgung des Ortsteiles Walsum zu verbessern, ist die Errichtung eines Warenhauses mit 3.100 qm Verkaufsfläche und 1.800 qm Nebenfläche für Verwaltungs-, Sozial-, Wirtschafts- und Lagerräume vorgesehen.

Auf einer Fläche von 3.400 qm ist die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Einkaufszentrums geplant.

Neben den Geschäftsräumen sind ca. 54 WE in Form von Mietwohnungen Eigentumswohnungen sowie Arztpraxen, Saunabäder, Massagen usw. auf einer Fläche von 700 qm vorgesehen.

Die Garagen für die Bewohner und Kunden des Einkaufszentrums sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Das allgemeine Wohngebiet dient als Abstufung vom Kerngebiet zum reinen Wohngebiet südlich und östlich der Planetenstraße. Es entstehen hier ca. 170 Wohnungseinheiten gegliedert in Einraumwohnungen von 38 qm bis Fünfraumwohnungen von 125 qm Wohnfläche. Die unterschiedlich gestaffelten Baukörper erreichen eine maximale Bauhöhe von VIII Geschossen.

Gemeinschaftsgaragen in Form von Tiefgaragen werden den einzelnen Wohnblocks in ausreichender Zahl zugeordnet. Kinderspielplätze werden auf den Tiefgaragen erstellt.

Die Haupteerschließungsanlagen an den Bereichsgrenzen des Bebauungsplanes sind vorhanden. Diese Anlagen erfahren lediglich im Bereich der Planetenstraße Veränderungen in der Breite und Profilanordnung im Hinblick auf die Verkehrsbelange und die mit diesem Bebauungsplan durchzuführenden städtebaulichen Maßnahmen. Die gesamte innere Erschließung wird, bis auf Zulieferung und Anliegerverkehr, als Fußgängerzone gestaltet und ist größtenteils überdacht. Die innere Freifläche wird als zweiter Marktplatz ausgebaut und gärtnerisch gestaltet.

II. Die der Gemeinde durch die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten wurden von der ehemaligen Stadt Walsum geschätzt auf:

|  |               |
|--|---------------|
| Marktplatz und Geländeabtragung                | 480.000,-- DM |
| Bänke, Blumen, Pavillon<br>(Ausstattung Markt) | 200.000,-- "  |
| Beleuchtung, Installation usw.                 | 100.000,-- "  |
| Begrünung Dachflächen                          | 95.000,-- "   |
| Baukosten Passagen                             | 180.000,-- "  |
| Baukosten WC-Anlage                            | 60.000,-- "   |

insgesamt 1.115.000,-- DM

15 % Nebenkosten 167.250,-- DM

1.282.250,-- DM

Durch den Erlös aus dem Grundstückverkauf werden der Stadt zufließen

762.600,-- DM

Es verbleibt für die Stadt ein zusätzlicher Finanzierungsbeitrag von

519.650,-- DM

Alle übrigen Erschließungsmaßnahmen (z. B. Gehwege, Straßen, Kinderspielplatz) werden voll ohne einen städtischen Anteil von der WESTRAUGE übernommen.

Am 3. 2. 1972 wurde gemäß Beschluß des Rates vom 21. 12. 1971 zwischen der ehemaligen Stadt Walsum und der WESTRAUGE ein Vertrag abgeschlossen, der zum Ziele hatte, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 b einen Ortskern mit Einkaufszentrum und Wohnbebauung zu entwickeln und die WESTRAUGE als Bauträger für die gesamte Maßnahme zu verpflichten.

Die Einleitung bodenordnender oder sonstiger Maßnahmen - Sicherung von Vorkaufsrechten, Umlegung, Enteignung - wird nicht erforderlich werden, da der gesamte unbebaute Grundbesitz im Planbereich sich dann im Besitz der Bauträgergesellschaft WESTRAUGE bzw. der Rhein-Lippe-Wohnstätten GmbH, Duisburg-Hamborn, befindet.

A b s c h r i f t

A u s z u g

aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Rats der Stadt am 19. Januar 1976

Beschluß

Der Beschluß des Rats der ehemaligen Stadt Walsum vom 19. 12. 1974 (DS 2399) zum Bebauungsplan Nr. 4 b - Walsum - für den Bereich zwischen Dr.-Hans-Böckler-Straße, Planetenstraße und Friedrich-Ebert-Straße wird, soweit er sich auf die Satzung bezieht, aufgehoben.

Die überarbeitete Begründung und die Änderung des Bebauungsplanes in roter Farbe werden beschlossen.

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 4 b ist nebst Begründung gemäß § 2 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sollen aufgehoben werden. Hierbei handelt es sich um die Aufhebung folgender Pläne:

- a) Fluchtlinienpläne, förmlich festgestellt am 5. 4. 1960 und am 14. 11. 1962
- b) Baustufenordnung vom 13. 6. 1961

Diese Pläne sind gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 4 b erneut öffentlich auszulegen.

(IX/61)

Vorstehende Abschrift stimmt mit der mir vorgelegten Urschrift wörtlich überein.

Duisburg, den 20. Juli 1976

STADT DUISBURG  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrag

Buß



**Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf  
vom 02.11.1989 A.Z. 35.2-12.02(Dui 46-VA/1E13)**

B e g r ü n d u n g

zur 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 4 b - Center Aldenrade -

Bereich: Nördliche Seite der Dr.-Hans-Böckler-Straße (L 155), östliche  
und südliche Seite der Planetenstraße, östliche Seite der  
Friedrich-Ebert-Straße (B 8)

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 Walsum, ist eine Häufung von Spielhallen festzustellen. Zur Zeit befinden sich in diesem Bezirk bereits 18 Spielhallen, davon 15 im Zentrum Walsum (siehe hierzu Ziffer 6.). Eine Zulassung weiterer Betriebe dieser Art würde den Gebietscharakter des Kerngebietes Walsum erheblich stören.

Aus diesem Grunde soll die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 b aufgestellt werden. Diese Ergänzung 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 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 26.03.1979 - 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 Walsum.

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

"Der SSP Walsum hat die Funktion eines Nebenzentrums. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums werden jedoch durch Einflüsse des benachbarten Zentrums Dinslaken sowie des Nebenzentrums Hamborn beeinflusst. Zu beiden Zentren bestehen sehr günstige Verkehrsbedingungen."

"Der Siedlungsschwerpunkt Walsum erfüllt weiterhin die Funktion eines Nebenzentrums. Sein städtebaulicher Ausbau ist im wesentlichen abgeschlossen. Aktivitäten im Wohnungsbau dienen der Abrundung und Stabilisierung des Einwohnerbestandes. Die derzeitige Auslastung der öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen bleibt auf Dauer gewährleistet. Die Tragfähigkeit des Zentrums im SSP Walsum ist auf Dauer durch die zu versorgenden Einwohner sichergestellt."

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

## 2.4 Flächennutzungsplanung

### 2.41 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 b wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt, so daß die Planungsziele mit der Landesplanung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz abgestimmt sind.

## 3. Bürgerbeteiligung

Von einer **Beteiligung der Bürger zu dieser 1. Ergänzung** 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 nur unwesentlich auswirkt.

## 4. Ziel und Zweck der Planung und besondere städtebauliche Gründe zur Nichtzulassung von Spielhallen

Um das weitere Eindringen von Spielhallen in das Gefüge des Kernbereiches Walsum 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 Walsum 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 Vorgaben 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 Walsum 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 Walsum 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 dieser 1. Ergänzung keine Kosten.

#### 6. Auflistung der vorhandenen Spielhallen

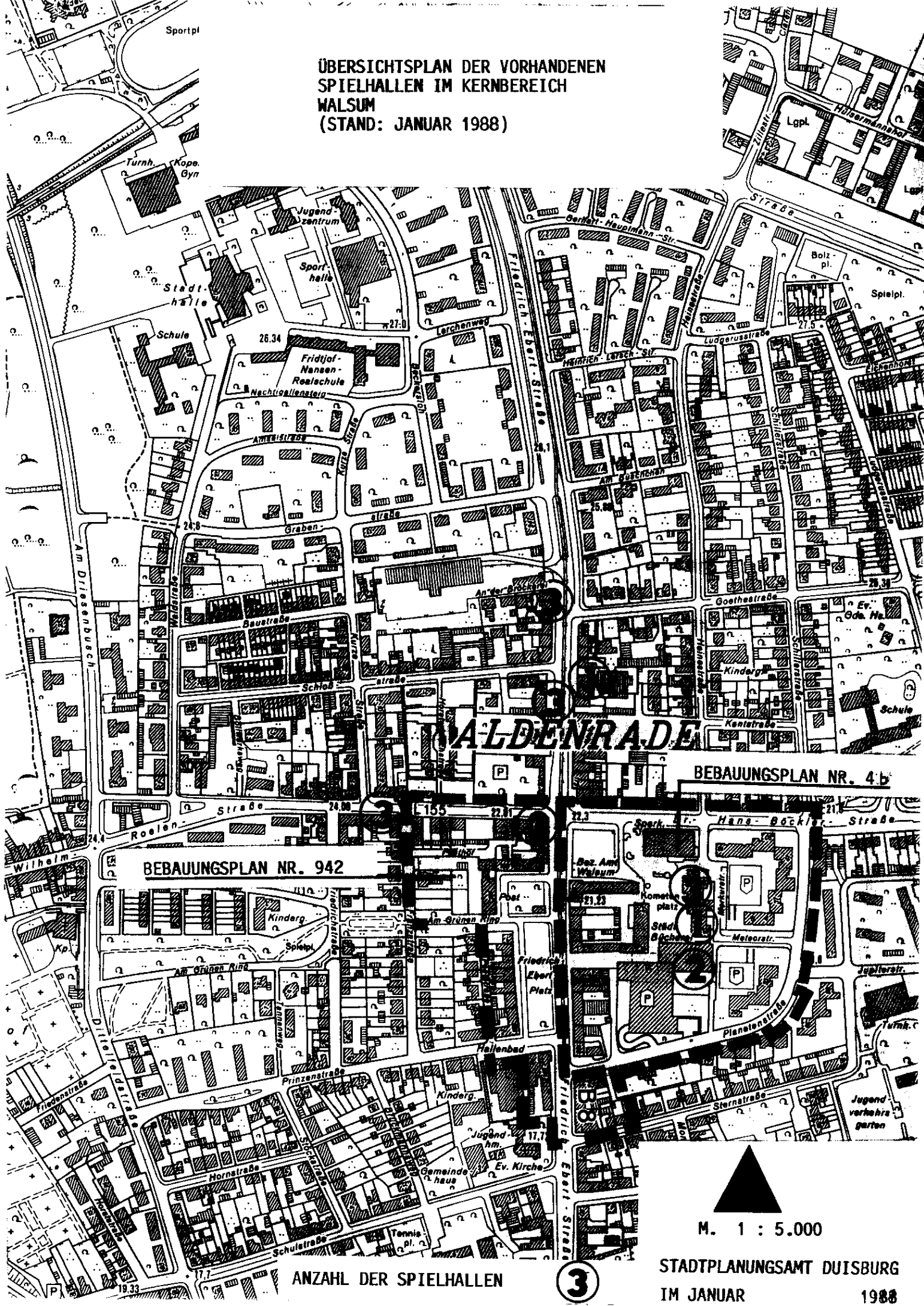
(Stand: Januar 1988)

| <u>Straße</u>                 | <u>Haus-Nr.</u> | <u>Anzahl</u> |
|-------------------------------|-----------------|---------------|
| Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße     | 396             | 3             |
| Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße     | 422             | 2             |
| Dr.-Wilhelm-Roelen-Straße     | 190             | 1             |
| Friedrich-Ebert-Straße        | 217             | 3             |
| Friedrich-Ebert-Straße        | 239             | 3             |
| Kometenstraße                 | 22              | 2             |
| Kometenstraße                 | 38              | 1             |
| Kometenstraße                 | 46              | 3             |
| <u>Spielhallen insgesamt:</u> |                 | <u>18</u>     |

/ Die Standorte sind in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt.



**ÜBERSICHTSPLAN DER VORHANDENEN  
SPIELHALLEN IM KERNBEREICH  
WALSUM  
(STAND: JANUAR 1988)**



ANZAHL DER SPIELHALLEN

**3**

STADTPLANUNGSAMT DUISBURG  
IM JANUAR 1988

## 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. 4 b - Center Aldenrade.  
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 22. Mai 1989 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 22.08.1988 bis 23.09.1988 öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 17.08.1989



Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

*Q*