

14
Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf

vom 12.02.1991 A.Z. 352-12.02 (Dnr. 861)

Anlage 1

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 861 - Dellviertel - für den Bereich zwischen Sonnenwall, Königstraße, Heuserstraße, Friedrich-Wilhelm-Straße und Friedrich-Wilhelm-Platz sowie zwischen der Königstraße und dem Salvatorweg der Bereich bis zur Düsseldorfer Straße

Gliederung der Begründung

1. Ziel des Bebauungsplanes
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Stadtmitte
3. Situationsbeschreibung und Planungsabsichten
 - 3.1 Planbereich
 - 3.2 Baugebiete
4. Vergnügungsstättenregelung
 - 4.1 Beabsichtigte Regelung
 - 4.2 Abwägung
5. Zulässigkeit von Wohnnutzungen
6. Bürgerbeteiligung
7. Textliche Festsetzungen

1. Ziel des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes soll die Art der baulichen Nutzung festgesetzt und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb seines Geltungsbereiches geregelt werden, um der unkontrollierbaren Verbreitung dieser Nutzungen - hier insbesondere Spielhallen und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind - entgegenzuwirken.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich Kerngebiet dar.

Der FNP ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz abgestimmt und seit dem 10.01.1986 wirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 861 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Stadtmitte

Der Rat der Stadt hat am 03.10.1988 das "Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Stadtmitte" beschlossen, um für das gesamte, städtebaulich als Einheit zu betrachtende Gebiet der Innenstadt eine einheitlich Planung durchführen zu können.

Auf der Grundlage dieses Konzeptes sollen für einzelne Bebauungsplanbereiche entsprechende Vergnügungsstätten-Regelungen getroffen werden.

Die eingehenden Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Konzeptes ergaben, daß folgende Arten von Vergnügungsstätten regelungsbedürftig sind:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i) der Gewerbeordnung,

sowie

- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Die übrigen Vergnügungsstättenarten, wie z. B. Diskotheken, Kinos und ähnliche, werden als nicht regelungsbedürftig eingeordnet. Aufgrund ihrer Anzahl und ihrer Standorte werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von ihnen erwartet.

Aufgrund der untersuchten Ausbreitungsmerkmale der Vergnügungsstätten und der damit befürchteten negativen städtebaulichen Auswirkungen wird im Teilbereich Innenstadt der gesamte engere Citybereich in

- regelungsbedürftige Bereiche und
- nicht regelungsbedürftige Bereiche

aufgeteilt.

Die regelungsbedürftigen Bereiche sind diejenigen Gebiete,

- a) - die überwiegend durch eine vielfältige und zum großen Teil hochwertige Einzelhandelsstruktur geprägt sind und die deshalb zu erhalten und weiterzuentwickeln sind
und
- die sich in ihrer Nutzungsstruktur als zusammenhängendes Gefüge entlang des hauptsächlichlichen Käufer- bzw. Passantenstromes (im wesentlichen Fußgängerbereiche) präsentieren.

Hier sollen die zuvor beschriebenen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden (Kategorie A).

- b) - die durch eine meist vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur geprägt sind, jedoch durchsetzt mit einer mehr oder weniger intensiven Wohnnutzung, sowie gastronomischen Einrichtungen und Vergnügungsstätten
und
- deren Nutzungsstruktur im wesentlichen beibehalten werden soll, jedoch mit der Einschränkung, zukünftig die in Rede stehenden Vergnügungsstättenarten nur dann zuzulassen, wenn durch sie keine negativen Auswirkungen auf die überwiegende Nutzungsstruktur zu befürchten sind.

Hier sollen die zuvor beschriebenen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden (Kategorie B).

Die übrigen Bereiche werden als nicht regelungsbedürftig eingestuft, da hier:

- aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung (z. B. WR, WA, Gemeinbedarfsfläche etc.) oder des vorhandenen Nutzungscharakters des jeweiligen Bereiches (nach § 34 BauGB) Vergnügungsstätten bereits jetzt nicht zulässig sind.

- aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung (MK, MI) oder des vorhandenen Nutzungscharakters des jeweiligen Bereiches (nach § 34 BauGB) Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen zulässig wären, aber trotzdem wegen der vorhandenen Nutzungsstruktur keine - oder nur geringe Nutzungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten bestehen, so daß negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 861 - Dellviertel - liegt im regelungsbedürftigen Bereich (Kategorie A und B der Vergnügungsstättenregelung).

3. Situationsbeschreibung und Planungsabsichten

3.1 Planbereich

Der Bebauungsplan Nr. 861 - Dellviertel - liegt im Innenstadtbereich in bevorzugter Lage der Duisburger City und umfaßt im wesentlichen die Blockbebauung zwischen Sonnenwall, Königstraße, Heuserstraße, Friedrich-Wilhelm-Straße und Friedrich-Wilhelm-Platz sowie zwischen der Königstraße und dem Salvatorweg der Bereich bis zu Düsseldorfer Straße.

3.2 Baugebiete

Der Bebauungsplanbereich wird durch eine dichte, zum Teil bis 7-geschossige Geschäftshausbebauung geprägt. Bei der vorhandenen Nutzung durch vielfältige, zum Teil hochwertige Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Büroeinrichtungen und Wohnungen handelt es sich um eine typische Kerngebietsnutzung. Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes wurden daher als Kerngebiete (MK) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt, weil der Bebauungsplanbereich vollständig bebaut ist und es sich hier um eine kerngebietstypische hohe Blockdichte handelt.

Die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke wird nach den Kriterien des § 34 BauGB bestimmt.

4. Vergnügungsstättenregelung

4.1 Beabsichtigte Regelung

Bei dem Plangebiet und seiner Umgebung handelt es sich um einen zentralen innerstädtischen Bereich, der durch eine der Lage entsprechende vielfältige, zum Teil hochwertige Einzelhandelsstruktur geprägt ist, die es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt.

Bei dem im Planbereich gelegenen sowie den umgebenden Baugebieten handelt es sich ausnahmslos um Kerngebiete (MK), in denen gemäß § 7 (2) Nr. 2 Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten allgemein zulässig wären.

Im Plangebiet und in den näheren umliegenden Bereichen ist bereits eine übermäßig hohe Anzahl von Vergnügungsstätten vorhanden:

Betriebsstätte	Anzahl der Betriebe	Größe ca. in m ²
Beekstraße 45	1	135
Claubergstraße 8	2	31
Claubergstr./Lenzmannstr.	1	146
Friedrich-Wilhelm-Straße 9	3	48
Friedrich-Wilhelm-Str. 25/Heuserstr.	3	40
Heuserstr. 18 - 22	4	45
Hohe Str. 24	1	152
Kasinostr. 3	1	92
Kasinostr. 9 - 11	1	161
Kasinostr. 24	1	24
Königstr. 67/69	2	294
Kühlingsgasse 13	1	118
Salvatorweg 22	4	62
Schwanenstr./Steinsche Gasse	2	98
Schwanenstr. 27	1	107
Schwanenstr. 29	1	33
Sonnenwall 56	1	76
Sonnenwall 58	1	106
Wallstr. 15	3	31
Marientorstr. 14	1	113

insgesamt 35 Betriebe mit einer Gesamtfläche von ca. 1912 m².

Bei diesen Betrieben handelt es sich ausschließlich um Spielhallen.

Hinzu kommen noch 22 Einrichtungen mit sexuellem Charakter.

Diese hohe Anzahl und Größenordnung stellt bereits eine unerwünschte Häufung dieser Einrichtungen in dem betroffenen Bereich dar.

Darüberhinaus wurden an der Universitätsstraße und Kasinostraße 2 neue Spielhallen an der Kühlinggasse und am Sonnenwall Erweiterungen beantragt.

Um eine weitere Verdrängung wichtiger Kerngebietsnutzungen und die damit verbundene Einschränkung der Angebotsvielfalt sowie ein nachteiliges Erscheinungsbild dieses Hauptgeschäftsbereiches zu verhindern und die gewünschte städtebauliche Entwicklung der City nicht erheblich zu gefährden, ist eine Regelung der Vergnügungsstätten notwendig (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen).

Innerhalb der mit "A" bezeichneten Bereiche der MK-Gebiete sind daher

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung

sowie

- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,

gänzlich ausgeschlossen.

Dieser beabsichtigte gänzliche Ausschluß der regelungsbedürftigen Vergnügungsstätten könnte in benachbarten Bereichen zu einem vermehrten Ansiedlungsdruck und unter Umständen gar zu einer Häufung von Vergnügungsstätten führen und damit die städtebaulichen Auswirkungen verlagern.

Um diesem vorzubeugen, sind die vorgenannten Vergnügungsstätten in den mit "B" gekennzeichneten Bereichen nur ausnahmsweise zulässig.

Planungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist einerseits der § 1 BauNVO, der durch den Absatz 5 die Möglichkeit schafft, für bestimmte Baugebiete oder Teilbereiche der Baugebiete Vergnügungsstätten als eine "Art der zulässigen Nutzung" auszuschließen oder als nur ausnahmsweise zulassungsfähig festzusetzen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dieses ist gewährleistet, da

- die von der Regelung betroffenen Vergnügungsstätten nur einen schmalen Ausschnitt aus einer Fülle der insgesamt nach § 7 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen darstellen,

- bestehende Einrichtungen durch den Ausschluß nicht betroffen werden und somit im Sinne der Nutzungsvielfalt einer City ein vertretbares Angebot an Vergnügungsstätten vorhanden ist

und

- in anderen Bereichen der City auch zukünftig Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden können.

Andererseits bedarf eine derartige Nutzungsregelung gemäß § 1 (9) BauNVO der Rechtfertigung durch "besondere städtebauliche Gründe".

Die Bestrebungen der Stadt, die durch übermäßige Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen - verursachten negativen Entwicklungen wie

- Verdrängung typischer und seriöser Kerngebietsnutzungen
- Veränderung einer vielfältigen Nutzungsstruktur
- Negative Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes
- Verlust der Attraktivität und Anziehungskraft der City
- Absinken des Niveaus der Besucherstruktur

zu verhindern, sind eindeutig besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 (9) BauNVO.

Diese treffen wie beschrieben auf den Planbereich zu.

4.2 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (5) und (6) BauGB gebotenen Abwägung wird dem städtebaulichen Ziel, innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete die vorgenannten Vergnügungsstätten auszuschließen bzw. nur ausnahmsweise zuzulassen, Vorrang gegenüber einer uneingeschränkten Zulässigkeit dieser Einrichtungen gegeben, da

- dieses zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zu einem Erhalt der dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Funktionsfähigkeit der Kerngebiete sowie des gesamten Citybereiches beiträgt,
- Attraktivitätsverlusten der City hierdurch entgegengewirkt wird,
- diese den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dient,
- den Eigentümern der gewerblich genutzten Grundstücke eine Einschränkung der Nutzung ihrer Gebäude - bezogen auf die Einrichtung von Vergnügungsstätten - zugemutet werden kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt, die auf Dauer für den Eigentümer einen vertretbaren Nutzen erwarten lassen.

5. Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Um die vorhandene Nutzungsstruktur im Plangebiet auch in Zukunft zu gewährleisten, wird in dem Bebauungsplan gem. § 7 (2) Nr. 7 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß durch Text festgesetzt. Diese Festsetzung dient ferner dem Zweck, einer Verödung der innerstädtischen Kerngebiete vor-zubeugen.

6. 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 textliche Festsetzung handelt und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

7. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen siehe Bebauungsplan.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 861 - Dellviertel - . . .

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 19.09.1990



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

26

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 17. 12. 1990 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 01. 10. 1990 bis 02. 11. 1990 einschließlich öffentlich ausgelegen.

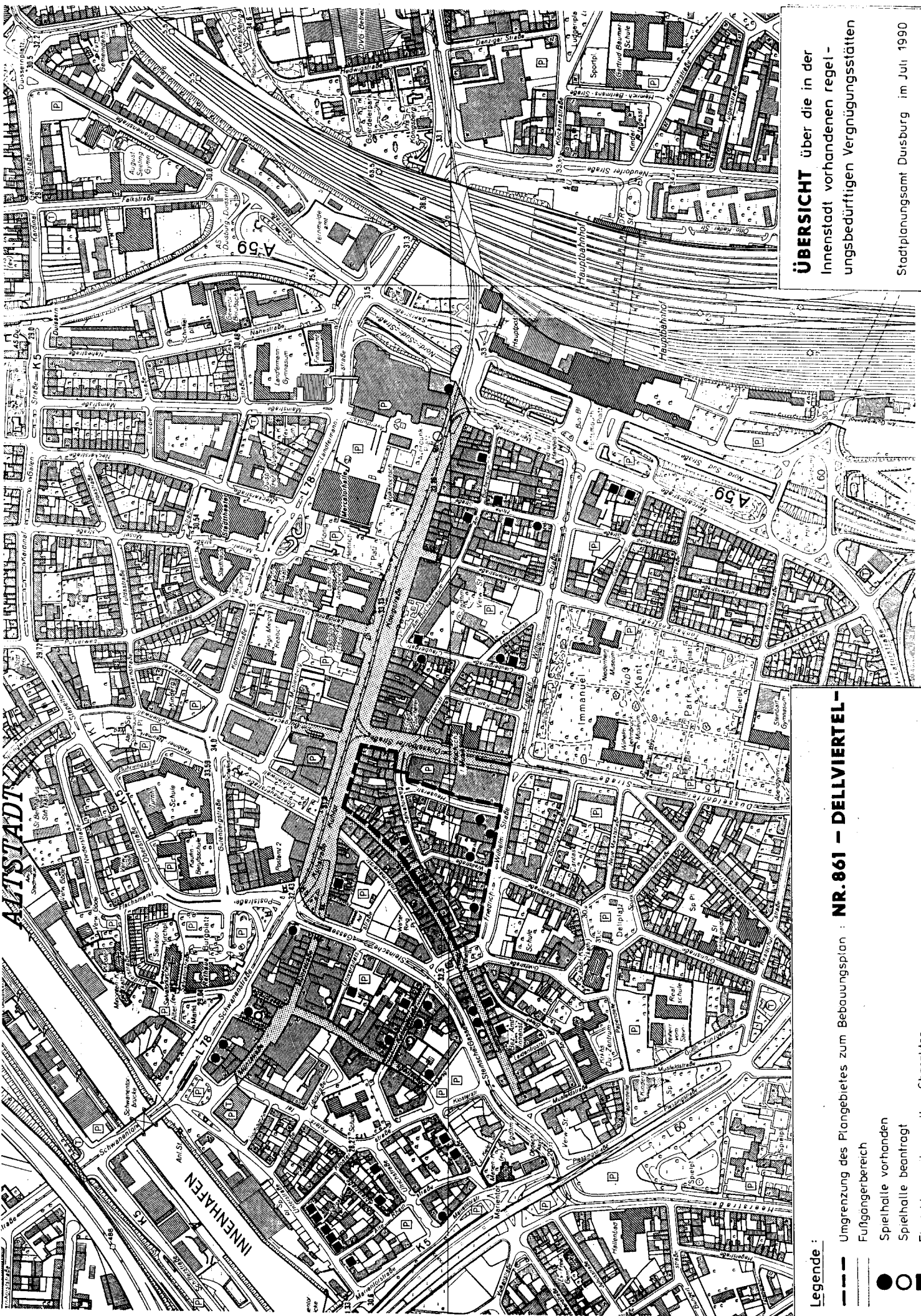
Duisburg, den 1. 12. 1990

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



Giersch
G i e r s c h
Beigeordneter



ÜBERSICHT über die in der
 Innenstadt vorhandenen regel-
 ungsbedürftigen Vergnügungsstätten

Stadtplanungsamt Duisburg im Juli 1990

Legende:

- Umgrenzung des Plangebietes zum Bebauungsplan : **NR. 861 – DELLVIERTEL-**
- Fußgängerbereich
- Spielhalle vorhanden
- Spielhalle beantragt
- Einrichtung mit sexuellem Charakter