

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 21.02.1991 A.Z. 352-12-02 (Qui 862)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 862 - Altstadt -
für den Bereich zwischen Beekstraße, Münzstraße, Steinsche Gasse
und Universitätsstraße

Stand: August 1990

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
 - 3.3 Markante Straßenzüge
4. Vergnügungsstättenregelung
 - 4.1 Beabsichtigte Regelung
 - 4.2 Abwägung
5. Zulässigkeit von Wohnnutzungen
6. Bürgerbeteiligung
7. Bodendenkmäler
8. Textliche Festsetzungen

1. Ziel des Bebauungsplanes

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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 einheitliche 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 weiter zu entwickeln sind
und
- die sich in ihrer Nutzungsstruktur als zusammenhängendes Gefüge entlang des hauptsächlichen 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. 862 - Altstadt - liegt im regelungsbedürftigen Bereich. (Kategorie A und B der Vergnügungsstättenregelung)

3. Situationsbeschreibung und Planungsabsichten

3.1 Planbereich

Der Bebauungsplan Nr. 862 - Altstadt - liegt im Innenstadtbereich in bevorzugter Lage der Duisburger City und umfaßt im wesentlichen die Blockbebauung zwischen Münzstraße, Steinsche Gasse, Universitätsstraße und Beekstraße sowie die westlich angrenzende Eckbebauung.

In Anpassung an vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne ist die platzartig aufgeweitete Münzstraße zwischen Kühlingsgasse und Beekstraße mit in den Bebauungsplanbereich einbezogen worden.

3.2 Baugebiete

Der Bebauungsplanbereich wird durch eine dichte, überwiegend 5-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.

3.3 Markante Straßenzüge

Münzstraße

Die Münzstraße ist eine typische Altstadtstraße, die als erste Straße in Duisburg 1969 fußläufig ausgebaut wurde. Sie ist eine der bedeutendsten Einkaufsstrassen der Duisburger Innenstadt und nimmt - im begrünten Bereich Schwanentor mit Turm der Stadtmauer beginnend - den hauptsächlichsten Käufer- und Passantenstrom in Ost-West-Richtung auf. Die Verlängerung der Münzstraße nach Westen führt über die Steinsche Gasse zur Kuh- und Königstraße.

Die auf der Münzstraße vorhandenen Ladennutzungen wie Textilkaufhäuser, Schuh- und Lederwarengeschäfte, Juweliere, Geschäfte für Sport- und Oberbekleidung, Cafe- und Restaurantbetriebe unterstreichen ihre über den Innenstadtbereich hinausgehende Bedeutung für die Gesamtstadt.

Die Aufweitung der Münzstraße zwischen Beekstraße und Kühlingsgasse schafft eine gewisse Platzsituation, die durch die Aufstellung des im Jahre 1902 geschaffenen Delphinbrunnens und Neugestaltung des gesamten Bereiches noch unterstrichen wird.

Beekstraße

Die Beekstraße bildet die fußläufige und optische Verbindung zwischen den Parkplätzen Müllersgasse/Klosterstraße und dem Zentrumsbereich Rathaus/Salvatorkirche und nimmt somit den hauptsächlichsten Käufer- und Passantenstrom in Nord-Süd-Richtung auf. Die diese Altstadtstraße prägende hohe Geschäftshausbebauung weist eine typische Kerngebietsnutzung durch Banken, Textilkaufhäuser, Möbelgeschäfte, Restaurants, Geschäfte für Elektrogeräte, Oberbekleidung etc. und andere, dem Gebietscharakter entsprechende Einrichtungen aus.

Universitätsstraße

Die Universitätsstraße bildet die südliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes und nimmt neben der nördlich gelegenen Münzstraße den Käufer- und Passantenstrom in Ost-West-Richtung auf. Dies wird insbesondere nach einer Realisierung des geplanten Kepa-Prinz-Regent-Projektes mit seinen vorgesehenen umfangreichen Kerngebietsnutzungen in verstärktem Maße der Fall sein.

Hierbei soll nicht nur dem Erhalt der Einzelhandelsbranchen, sondern auch der zukünftigen Entwicklung dieser Branchen zu hochwertigeren und attraktiveren Kernnutzungen in diesem Bereich besonderer Vorrang gegeben werden.

Steinsche Gasse

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an die Steinsche Gasse, die derzeit noch die Funktion einer Hauptverkehrsader im Innenstadtbereich erfüllt. Im Rahmen einer Realisierung des Konzeptes "Verkehrsberuhigte Innenstadt" und der damit verbundenen "Innenhafenüberquerung" ist u. a. der fußläufige Ausbau der "Steinschen Gasse" nördlich der Universitätsstraße vorgesehen. Durch diese Maßnahme - in Verbindung mit der Realisierung des "Galeria-Projektes" auf dem Kepa-Prinz-Regent-Gelände - wird die Attraktivität dieses Kernbereiches erheblich gesteigert.

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 den 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 näheren umliegenden Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits eine übermäßig hohe Anzahl von Vergnügungsstätten vorhanden:

Betriebsstätten	Anzahl d. Betriebe	Größe ca.
Schwanenstraße 5/7	1	98 qm
Schwanenstraße 27	1	107 qm
Schwanenstraße 29	1	33 qm
Kühlingsgasse 13	1	118 qm
Kasinostraße 3	1	92 qm
Kasinostraße 9-11	1	161 qm
Kasinostraße 24	1	24 qm
Beekstraße 45	1	135 qm
insgesamt 8 Betriebe mit einer Gesamtfläche von		768 qm

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 Kühlingsgasse eine Erweiterung 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 entlang der Fußgängerzone Münzstraße/Beekstraße 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 angrenzenden Bereichen nur "ausnahmsweise zulässig". Für das Bebauungsplangebiet trifft die mit "B" gekennzeichnete Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit für den nördlich der Universitätsstraße gelegenen Bereich zu.

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) Bau NVO.

Diese treffen wie beschrieben auf den Planbereich zu.

4.2 Abwägung

Im Rahmen der 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 Einrichtung 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 entgegenge-
wirkt wird,
- dieses den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Be-
völkerung 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 Nutzungsmöglich-
keiten gibt, die auf Dauer für den Eigentümer einen ver-
tretbaren Nutzen erwarten lassen.

5. Zulässigkeiten von Wohnnutzungen

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

6. Bürgerbeteiligung

Von einer Bürgerbeteiligung 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. Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt nach dem Corputiusplan innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern.

Bei Bodenbewegungen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz zur mittelalterlichen Besiedlung von Duisburg zu rechnen.

Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung der bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde ist zu gewährleisten.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Urkundsplänen zu diesem Bebauungsplan aufgenommen.

8. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen siehe Bebauungsplan.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung mit Stand August 1990 als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 22. 10. 1990 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 11. 06. 1990 - 13. 07. 1990 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 26. 10. 90

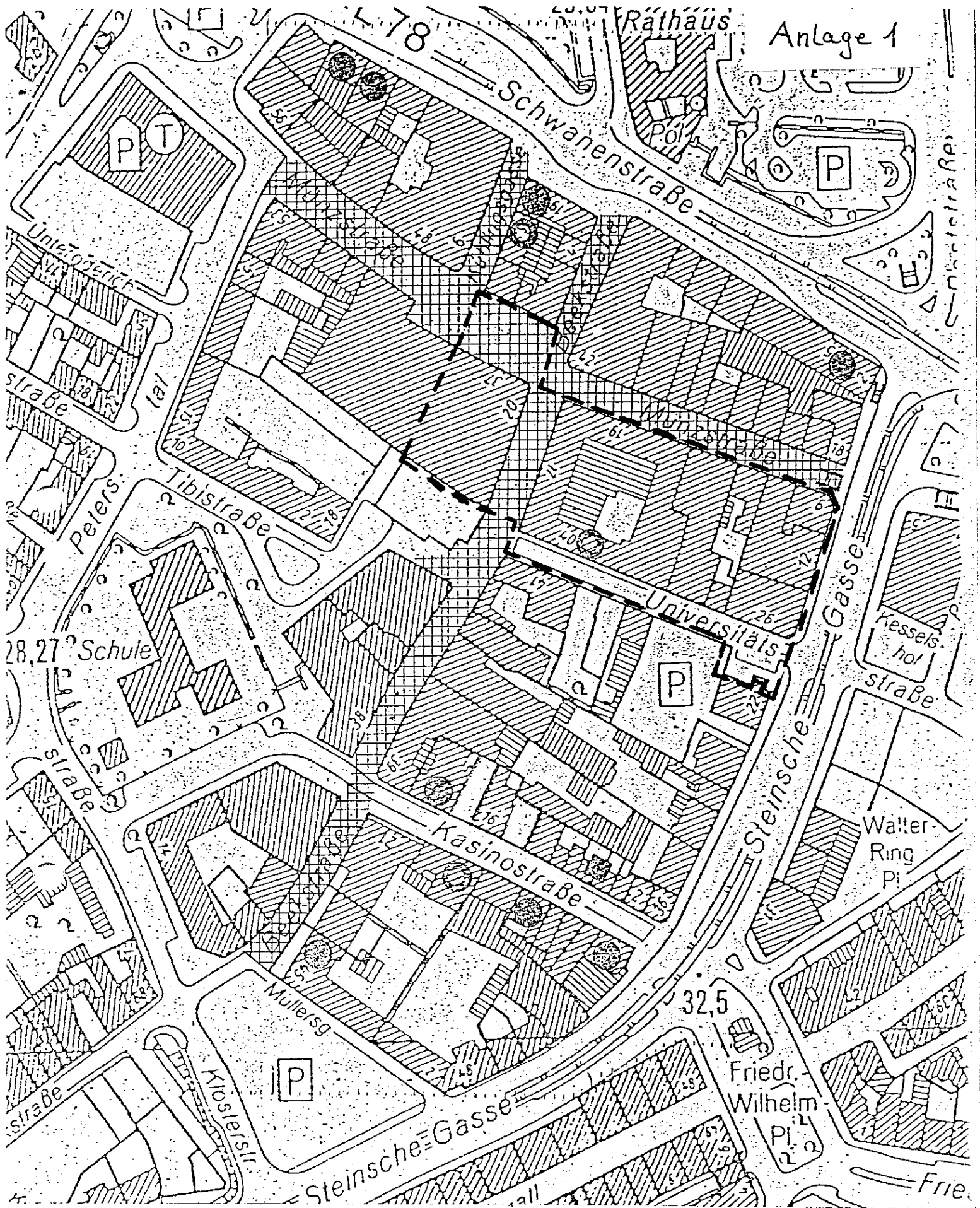


Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Giersch
G i e r s c h
Beigeordneter

ℓ



- Ungrenzung des Bauungsplangebietes
- ▨ Fußgängerbereich
- Spielhalle vorhanden
- Spielhalle beantragt

BEBAUUNGSPLAN NR. 862 - ALTSTADT -

Übersicht über die im Kernbereich "Altstadt" vorhandenen Vergnügungssätten