

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 12.11.1992 A.Z. 352-12.02 (D.Li 843 I)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 843 I - Altstadt - für den Bereich zwischen
Unterstraße, Schwanenstraße, Beekstraße, Münzstraße, Peterstal und
Unteröderich

Stand: Juli 1992

1. Allgemeines
 - 1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 2.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
 - 2.4 Fachplanungen
3. Bürgerbeteiligung
4. Planung
 - 4.1 Vorhandene Bebauung und städtebauliche Struktur
 - 4.2 Vorgesehene planungsrechtliche Ausweisungen
 - 4.3 Städtebauliche Begründung der erhöhten baulichen Verdichtung
 - 4.4 Städtebauliche Begründung der Unterschreitung der Abstandsflächen
 - 4.5 Vergnügungsstättenregelung
 - 4.6 Verkehr
 - 4.7 Ver- und Entsorgung
 - 4.8 Wasserwirtschaft
 - 4.9 Altablagerungen/Altstandorte
 - 4.10 Immissionsbelastung
5. Bodendenkmäler
6. Alternativen
7. Grundsätze für soziale Maßnahmen
8. Kosten
9. Textliche Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Neben der im Bereich des Bebauungsplanes notwendigen Regelung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollen durch den Bebauungsplan Nr. 843 I die Fehler korrigiert und ausgeräumt werden, die im Rahmen des Normenkontrollverfahrens zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 843 - Altstadt - geführt haben.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Das Stadtgebiet liegt im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes (SSP) Stadtmitte. Für diesen Bereich hat der Rat der Stadt am 18.12.1978 den Entwicklungsplan "Stadtmitte" (E-Plan) beschlossen.

Der E-Plan sieht im Bereich des Bebauungsplanes folgende Flächennutzungen vor:

- Fußgänger- und Kommunikationsbereich (Fußgängerzone)
- Kerngebiete
- Gemeinbedarfseinrichtungen - Parken

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP, der mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt ist, wurde am 10.01.1986 genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als "Kerngebiet" und der Bereich Parkhaus als "Kerngebiet" mit der Signatur "Parkhaus" dargestellt.

2.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.12.1986 den Beginn vorbereitender Untersuchungen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) für einen "Teilbereich Innenhafen/Altstadt" beschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Untersuchungsbereiches.

2.4 Fachplanungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden andere Fachplanungen wie Schulentwicklungsplan, Kinderspielplatzbedarfsplan usw. nicht berührt.

3. Bürgerbeteiligung

Die inhaltlichen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes Nr. 843 I - Altstadt - mit Ausnahme der zusätzlich aufgenommenen Regelung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, haben sich gegenüber denen des Bebauungsplanes Nr. 843 - Altstadt - nicht geändert. Da die Bürger bereits im Verfahren dieses zwischenzeitlich aufgehobenen Planes im Rahmen einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung unterrichtet wurden, war eine erneute vorgezogene Bürgerbeteiligung nicht erforderlich.

4. Planung

4.1 Vorhandene Bebauung und städtebauliche Struktur

Der Planbereich liegt im westlichen Innenstadtgebiet an der Fußgängerzone Münzstraße.

An dieser bedeutenden Fußgängerzone ist eine vielfältige Geschäftsnutzung wie Textilkaufhäuser, Schuh- und Lederwarengeschäfte und andere hochwertige, dieser Einkaufsstraße gemäße Ladennutzung vorhanden.

Sowohl bei dem Plangebiet als auch bei seiner Umgebung handelt es sich um traditionelle innerstädtische Geschäftsgebiete, die sich nicht erst in den letzten Jahren entwickelt haben, sondern auch schon vor dem Kriege vorhanden waren.

Neben den in den Erdgeschossen vorhandenen verschiedenen Ladenlokalen werden die Gebäude durch Büros, Praxen aber auch mit Wohnungen genutzt.

An einen 4- und 5-geschossig bebauten Bereich zwischen Schwanenstraße, Beekstraße, Münzstraße und Kühlingsgasse schließt sich westlich das 1984 neu errichtete 5-geschossige Textilkaufhaus mit einem 6. Versorgungsgeschoß an. Hier befand sich bis zum Jahre 1984 das Textilkaufhaus in einem ebenfalls 5-geschossigen Gebäude, welches ehemals 4-geschossig errichtet im Jahre 1969 um das 5. Geschoß erhöht worden war.

Nach weiterer 5- und 6-geschossiger Bebauung bildet ein 9-geschossiges 1960 errichtetes "Hochhaus" die Abschlußbebauung des Zentrums zum Innehafen hin.

Im südwestlichen Planbereich ist ein Parkhaus vorhanden, in dem einerseits die Stellplatzforderungen für Teile der MK-Bebauung und andererseits der Parkplatzbedarf der Öffentlichkeit für diesen Teil der Innenstadt weitestgehend abgedeckt wird. Die Fassade des Parkhauses ist - vorwiegend im Bereich der Straße "Unteröderich" - begrünt.

Auch das den Planbereich umgebende Gebiet ist im wesentlichen durch eine 4- 6-geschossige Geschäftshausbebauung geprägt. An der Nordseite der Münzstraße sind im mittleren Bereich aufgrund noch nicht behobener Kriegsschäden 2 - 3-geschossige Geschäftsgebäude vorhanden, deren Anpassung an die umgebende Bebauung unter Berücksichtigung der zentralen Innenstadtlage aus städtebaulicher Sicht unbedingt anzustreben ist.

Die Gebäudehöhen der mehrgeschossigen Geschäftshäuser in diesem Gebiet bewegen sich in Größenordnungen von etwa 15,0 m und 22,5 m.

Das 9-geschossige Gebäude am unteren Ende der Münzstraße stellt mit seinen etwa 26,5 m Höhe die Abschlußbebauung dieses Innenstadtbereiches zum Innenhafen hin dar.

Innerhalb des Gebietes ist erkennbar, daß die neueren Gebäude (wie z. B. das neu errichtete C&A-Gebäude oder das neuere an der Südseite der Münzstraße vorhandene Textilkaufhaus mit ihrer jeweils ca. 22,5 m Höhe) größere Höhen erreichen als die schon ältere Bebauung, die beispielsweise im Baublock Schwanenstraße, Beekstraße, Münzstraße, Kühlingsgasse vorhanden ist.

Im Planbereich werden GFZ-Werte zwischen etwa 2,8 und 5,8 erreicht.

4.2 Vorgesehene planungsrechtliche Ausweisungen

Zur Wahrung der städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen an einer Fußgängerzone liegenden innerstädtischen Zentrumsbereich nämlich Erhalt, Sicherung und Stärkung der attraktiven Geschäftsnutzungen sind die im Planbereich enthaltenden mehrgeschossigen Baublocks südlich der Schwanenstraße zwischen Beekstraße, Münzstraße und Unterstraße als Kerngebiete, in geschlossener Bauweise bebaubar ausgewiesen.

Die überbaubaren Flächen sind zu den Verkehrsflächen hin durch zwingend einzuhaltende Baulinien begrenzt. Durch eine textliche Ausnahmeregelung wird eine geringfügige Überschreitung dieser Baulinien in bestimmten Bereichen ab dem 1. Obergeschoß zugelassen. Damit wird eine gestalterische Fassadengliederung des Geschäftsbereiches ermöglicht.

Aus städtebaulichen Gründen sind die zwingend einzuhaltenden Baulinien notwendig, um das hier vorhandene innerstädtische Erscheinungsbild mit seinen Straßenräumen sichern und erhalten zu können.

Entsprechend der hier größtenteils schon vorhandenen Verdichtung ist für die MK-Gebiete - mit Ausnahme des MK-Gebietes im nordwestlichen Planbereich das entsprechend seiner 9-geschossigen Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 9,0 festgesetzt ist - eine GFZ von 6,0 vorgesehen. Die Überschreitung der gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für MK-Gebiete höchstzulässigen GFZ ist im nachfolgenden Absatz 4.3 dieser Begründung erläutert und abgewogen.

Auf die Festsetzung einer Geschoßzahl wird verzichtet. Die Höhe möglicher baulicher Anlagen wird durch textlich festgesetzte zwingend einzuhaltende Gebäudehöhen geregelt. Diese Gebäudehöhen beziehen sich auf NN und gewährleisteten Wandhöhen möglicher Neubauten oder Aufstockungen von 23,0 m und im Bereich der 9-geschossigen Abschlußbebauung im nordwestlichen Plangebiet von 27,0 m über Gehwegoberkante.

Ein mögliches, von der straßenseitigen Gebäudefront zurückgesetztes und der Versorgung des Gebäudes dienendes Technikgeschoß bleibt von diesen Höhenfestsetzungen unberührt. Auch die Festsetzung der Gebäudehöhen ist städtebaulich mit dem anzustrebenden Erhalt und der Verfestigung prägender Gebäudefronten und damit des gesamten zentrumsgemäßen Erscheinungsbildes zu begründen.

Eine Ausnahmeregelung zur Unterschreitung der zwingenden Gebäudehöhen (max. 3,50 m) wurde textlich festgesetzt, um dem einzelnen Grundeigentümer die Möglichkeit zu geben, aufgrund der Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten innerhalb von Kerngebieten die seinen individuellen Vorstellungen entsprechende zulässige Nutzung mit den daraus resultierenden u. U. unterschiedlichen Geschoßhöhen realisieren zu können.

Durch die Ausnahmeregelung werden vorgenannte städtebauliche Zielvorstellungen hinsichtlich einer der Zentrums- und dem innerstädtischen Erscheinungsbild angepaßten Bebauung nicht gefährdet oder beeinträchtigt.

Durch textliche Festsetzungen ist die Zulässigkeit sonstiger Wohnungen innerhalb der Kerngebiete ab dem 1. Obergeschoß ausgewiesen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird dadurch nicht berührt.

Durch die Zulässigkeit von Wohnungen wird eine Belebung dieses Innenstadtdistriktes auch nach Geschäfts- oder Büroschluß gewährleistet und somit einer ungewollten Verödung mit entgegengewirkt. Dringend notwendiger Wohnraum wird erhalten oder kann allerdings nur in begrenztem Rahmen neu geschaffen werden ohne die innerstädtischen Strukturen zu beeinträchtigen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wurden gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen die das innerstädtische Bild prägenden Straßenräume mit den der Lage gemäßen Gebäudefassaden auch bei möglicher Neubebauung oder Aufstockung vorhandener Gebäude berücksichtigt, erhalten und verfestigt. Ein "Abbröckeln" der Strukturen wird damit verhindert.

Die hierdurch bedingte Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen wird in Kauf genommen; ihre Notwendigkeit ist unter Absatz 4.4 dieser Begründung dargelegt.

Da die Bebauung des Gebietes durch Flachdächer geprägt ist, sollen zum Erreichen eines geordneten Gesamteindrucks bei möglicher Errichtung neuer Gebäude oder bei Aufstockungen nur Flachdächer zulässig sein.

Die für die MK-Gebiete im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigen einerseits die vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen und gewährleisten andererseits eine für nahezu alle Kerngebietsgrundstücke gleiche Ausnutzungsmöglichkeit, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Im südwestlichen Planbereich ist ein öffentliches Parkhaus vorhanden, das als "Fläche für das Parken von Fahrzeugen" ausgewiesen ist. Auf mehreren Ebenen werden hier die Stellplatzforderungen für Teile der MK-Bebauung aber auch weitestgehend die öffentlichen Parkplatzbedürfnisse in diesem westlichen Innenstadtbereich abgedeckt. Die bauliche Ausnutzung dieses "Cityparkhauses" ist durch Baumassenzahlen (BMZ) von 12,5 und 23,0 festgesetzt. Diese festgesetzten BMZ überschreiten das nach § 17 (1) Spalte 4 BauNVO höchstzulässige Maß der baulichen Verdichtung. Diese Überschreitung wird unter Absatz 4.3 dieser Begründung erläutert und dargelegt.

Innerhalb des Parkhausbereiches ist durch textliche Festsetzungen die ausnahmsweise Zulassung von Geschäftsnutzungen im Erdgeschoß im Bereich der Straßen "Peterstal" und Münzstraße vorgesehen.

Städtebaulich ist diese ausnahmsweise Zulässigkeit damit zu begründen, daß aufgrund der Lage des Parkhauses als Abschlußbebauung auf der Südseite der fußläufigen Einkaufszone Münzstraße durch eine weitere ausnahmsweise zulässige Geschäftsnutzung eine zusätzliche Belegung des unteren Münzstraßenbereiches erreicht werden kann.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Parkhauses wird nicht beeinträchtigt, sondern bleibt gewahrt.

Öffentliche oder private Belange stehen den vorgesehenen Festsetzungen nicht entgegen.

4.3 Städtebauliche Begründung der erhöhten baulichen Verdichtung

Wie im Absatz 4.1 dieser Begründung beschrieben, handelt es sich sowohl bei dem Plangebiet als auch bei seiner Umgebung um traditionelle Geschäftsgebiete, die nicht erst in den letzten Jahren entstanden sind, sondern auch schon vor dem Kriege vorhanden waren. Im Bebauungsplan ist für die MK-Gebiete - mit Ausnahme der 9-geschossigen Abschlußbebauung an der aufgeweiteten Unterstraße, für die gemäß ihres Bestandes eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 9,0 festgesetzt ist - eine höchstzulässige GFZ von 6,0 ausgewiesen.

Diese bauliche Verdichtungen überschreiten die nach § 17 (1) Spalte 3 BauNVO für Kerngebiete höchstzulässige GFZ, die mit 3,0 festgesetzt ist.

Gemäß den Bestimmungen des § 17 (3) BauNVO in Verbindung mit § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen des § 17 (1) in Gebieten, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Anwendung des § 17 (3) BauNVO für den Bebauungsplan Nr. 843 I ist gerechtfertigt, da dieser Altstadtbereich schon vor dem 1. August 1962 verdichtet bebaut war.

Auch städtebauliche Gründe wie

- die Lage des Gebietes an einer fußläufigen Einkaufszone in unmittelbarer Nähe von Haltepunkten der öffentlich Nahverkehrsmittel,
- die Ermöglichung einer Attraktivitätssteigerung für das innerstädtische Gebiet und damit einem Entgegenwirken möglicher Verödungen, und
- die gestalterische Entwicklung eines innerstädtischen Erscheinungsbildes, daß in vorliegendem Bereich geprägt ist durch enge Straßen bzw. Straßenräume in Nord-Süd-Richtung, die auf einen historischen Stadtgrundriß aufbauen und mit hohen Gebäudefronten, sowie durch breite Straßenräume in Ost-West-Richtung.

erfordern eine Überschreitung der nach § 17 (1) BauNVO höchstzulässigen baulichen Ausnutzung.

Hierbei entspricht die für das 9-geschossig bebaute Kerngebiet im nordwestlichen Planbereich festgesetzte GFZ der vorhandenen Ausnutzung.

Die für die übrigen, im Planbereich vorhandenen Kerngebiete erhöht festgesetzte GFZ resultiert aus den vorhandenen Grundstücksgrößen und aus den, aus den städtebaulichen Zielen abgeleiteten Festsetzungen wie Gebäudehöhe oder Baulinien.

Erkennbare öffentliche Belange werden durch die erhöht festgesetzten GFZ nicht berührt und stehen den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht entgegen. Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der gemäß § 4 BauGB durchgeführten Beteiligung keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Durch die erhöhte Verdichtung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Untersuchungen der Beschattung speziell im Bereich der Kühlingsgasse haben ergeben, daß weder durch die vorhandenen Gebäude noch bei Realisierung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unzumutbare Beeinträchtigungen durch Entzug von Licht, Luft und Sonne innerhalb dieses innerstädtischen Bereiches gegeben sind.

Durch planungsrechtliche Regelungen wie Zulässigkeit von Wohnungen erst ab 1. Obergeschoß, Einbau von Schallschutzfenstern oder die Vergnügungsstättenregelung, werden die Belange der innerhalb dieses Zentrumsbereiches wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung berücksichtigt und gewährleistet.

Durch den z. T. bereits realisierten Ausbau großzügiger Grünverbindungen zum Innenhafen und die an der Nordseite der Schwanenstraße am "Alten Markt" gelegene "Archäologische Zone" wird die Möglichkeit zur Erholung und Entspannung auch für die im Planbereich lebenden Menschen geschaffen.

Das in mehreren Ebenen genutzte und auf einer Fläche von ca. 2.900 qm errichtete "Cityparkhaus" südlich der Münzstraße ist ebenfalls mit gegenüber der nach § 17 (1) Spalte 4 höchstzulässigen Baumassenzahl erhöhten baulichen Verdichtungen ausgewiesen.

Dieses Parkhaus, am unteren Ende der fußläufigen Münzstraße gelegen, bildet hier die Abschlußbebauung zu den Freiflächen am Innenhafen. Es deckt die Stellplatzforderungen für Teile der MK-Bebauung und weitestgehend den Bedarf an öffentlichen Einstellplätzen für diesen westlichen Innenstadtbereich mit ab.

Das gemäß den verkehrlichen Befürfnissen entwickelte und errichtete Parkhaus trägt somit durch die Bereitstellung dringend benötigter öffentlicher Parkplätze wesentlich zu einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild in diesem Bereich bei.

Es weist ähnliche Verdichtungen wie seine Umgebung auf und entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Gebiet.

Eine Beeinträchtigung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch dieses Parkhaus ist nicht gegeben.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung einerseits zwischen einer Einhaltung der nach § 17 (1) Spalte 3 und 4 BauNVO max. zulässigen Obergrenze der baulichen Ausnutzungen und andererseits der im Bebauungsplan festgesetzten, die innerstädtischen Gegebenheiten berücksichtigenden erhöhten baulichen Verdichtungsmöglichkeiten wird letzteren der Vorrang eingeräumt, da sie den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen und auch aus städtebaulichen Gründen notwendig sind.

Eine strikte Einhaltung der Obergrenzen der baulichen Ausnutzung für dieses Gebiet hätte - bedingt durch die vorhandene Grundstückssituation (Altstadtgebiet) - zukünftig nur noch "provinzionelle" Bebauungsmöglichkeiten und dadurch ein städtebaulich unvertretbares "Abbröckeln" attraktiver Geschäftsnutzungen innerhalb dieses innerstädtischen Randbereiches zur Folge.

Gerade typische zentrumsbezogene Kerngebietsnutzungen wie beispielsweise Kaufhäuser, Möbelhäuser oder anspruchsvollere Einzelhandelsgeschäfte benötigen ein entsprechendes Umfeld innerstädtischer Prägung, dessen Einschränkung auch durch bauliche Herabzonungen eine Abwanderung attraktiver Geschäfte und damit letztendlich eine Verödung der Innenstadt nach sich ziehen würde.

4.4 Städtebauliche Begründung für die Unterschreitung der Abstandsflächen

Der Bebauungsplan liegt innerhalb eines Bereiches der Duisburger Innenstadt, in dem die Unterschreitung der Abstandsflächen durch eine "Satzung der Stadt Duisburg über Abstandsflächen in Teilgebieten von Duisburg-Altstadt" geregelt war.

Diese Satzung wird seitens des OVG NW in Münster für nichtig angesehen.

Durch die neue Regelung nach § 6 Abs. 15 BauONW besteht nunmehr die Möglichkeit vom gesetzlichen Regelfall abweichende Abstandsflächen durch einen Bebauungsplan mit zwingenden Festsetzungen festzulegen.

Der Planbereich umfaßt Gebiete der westlichen Innenstadt, bei denen es sich um traditionell gewachsene, schon vor dem Krieg vorhandene Geschäftsgebiete mit entsprechender höhenmäßiger und baulicher Verdichtung sowie teilweise geringen Abstandsflächen handelt.

Hauptzielsetzung der vorliegenden Planung ist die städtebauliche Entwicklung des im wesentlichen vorhandenen innerstädtischen verdichteten Geschäftsgebietes, welches zum Teil die Charakteristik eines auf einen historischen Stadtgrundriß aufbauenden Stadtbereiches aufweist. So stellt sich die Erschließungsstruktur des betreffenden Gebietes wie folgt dar:

Der in Ost-West-Richtung verlaufende historische Straßenzug der Schwanenstraße und die Münzstraße bilden die Hapterschließungsachsen des betr. Geschäftsbereiches.

Verbindungen dieser Hapterschließungsachsen in Nord-Süd-Richtung stellen die Kühlinggasse und die Beekstraße dar, die in ihren historischen Straßenverlauf und engen Gassencharakter bis heute erhalten geblieben sind. Hierdurch wird das städtebauliche und räumliche Erscheinungsbild des Bereiches wesentlich geprägt.

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich einer hohen baulichen Verdichtung des betr. Geschäftsbereiches, die unter Punkt 4.3 ausführlich begründet ist, sicherzustellen und um gleichzeitig den historischen Stadtgrundriß beizubehalten, sind im Bebauungsplan u. a. zwingende Gebäudehöhen und Baulinien festgesetzt worden. Hierdurch werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 15 BauONW die nach der Abstandsflächenregelung nach § 6 BauONW vorgeschriebenen normalen Tiefen der Gebäudeabstandsflächen in verschiedenen Bereichen unterschritten.

Dies ist jedoch vertretbar, da einerseits

- o eine unzumutbare Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Einengungen oder Beschattungen auch im Bereich des neueren Textilkaufhauses an der Kühlingsgasse nicht gegeben ist und die Belange eines verträglichen Wohnklimas durch ausreichenden Sozialabstand und ausreichender Tagesbeleuchtung gewahrt bleiben,
- o auch die Belange des Brandschutzes trotz unterschrittener Abstandsflächen gewahrt werden, da seitens der Feuerwehr die Abstände zwischen den Gebäuden - an den engsten Stellen etwa 10 m - für ausreichend erachtet werden und im Baugenehmigungsverfahren für mögliche Neubebauungen oder Aufstockungen neben der Verwendung feuerfester Materialien an den straßenseitigen Fassaden auch die übrigen feuerwehrtechnischen Belange berücksichtigt werden,

und andererseits

- o insgesamt die städtebauliche Konzeption einer groß- und innerstädtischen Entwicklung gerecht wird und darüberhinaus für die oberzentrale Funktion Duisburgs von großer Bedeutung ist

und

- o die begründeten städtebaulichen Zielsetzungen ohne die Überschreitung nicht realisiert werden können.

4.5 Vergnügungsstättenregelung

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 Bereich 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 Citybereich ist bereits eine übermäßig hohe Anzahl von Vergnügungsstätten vorhanden:

Betriebsstätte	Anzahl der Betriebe	Größe ca. in qm
Beekstr. 45	1	135
Claubergstr. 8	2	31
Claubergstr./Lenzmannstr.	1	146
Friedrich-Wilhelm-Str. 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	124
Marientorstr. 14	1	113
Salvatorweg 22	4	62
Gallenkampstr. 20	1	158
Mercatorstr. 15 (HBF)	3	453
Schwanenstr. 3 - 7	1	200
Schwanenstr. 27	1	121
Sonnenwall 56	1	76
Sonnenwall 58	1	106
Wallstr. 15	3	31
Klosterstr. 14	2	77

insgesamt 39 Betriebe mit einer Gesamtfläche von ca. 2.707 qm.

Bei diesen Betrieben handelt es sich ausschließlich um Spielhallen.

Hinzu kommen noch 18 Einrichtungen mit sexuellem Charakter.

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

Darüber hinaus wurden an der Universitätsstraße und Kasinostraße 2 neue Spielhallen, an der Kühlingsgasse 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 südlich der Schwanenstraße sind daher

o Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 f der Gewer-

beordnung

sowie

o Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung 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 nordwestlichen Planbereich nur ausnahmsweise zulässig.

Hierbei handelt es sich um einen am Ende der fußläufigen Zone der Münzstraße gelegenen Bereich, innerhalb dem die ausnahmsweise Zulässigkeit der vorgenannten Vergnügungsstätten als hinnehmbar angesehen wird.

Bestehende Einrichtungen werden wegen des Grundsatzes der Bestandskraft für genehmigte Bauvorhaben durch diese Regelung nicht betroffen.

Planungsrechtliche Voraussetzung für den Nutzungsausschluß bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit 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

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

4.5.1 Abwägung zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

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,
- dieses 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 wer-

den kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt, die auf Dauer für den Eigentümer einen vertretbaren Nutzen erwarten lassen.

4.6 Verkehr

4.6.1 Individualverkehr (IV)

Der Planbereich ist über die Straße "Peterstal" und die Klosterstraße an das Hauptstraßenverkehrsnetz angeschlossen.

Öffentliche Parkplätze sind im City-Parkhaus vorhanden. In diesem Parkhaus werden für einen Teil der MK-Bebauung die Stellplatzforderungen ebenfalls abgedeckt.

Die Straßen im Fußgängerbereich Münzstraße von Beekstraße bis Peterstal und die Anschlußstücke Beekstraße von Münzstraße bis Schwanenstraße und Kühlinggasse von Münzstraße bis Schwanenstraße wurden gemäß § 7 Abs. 1 des Straßengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen eingezogen.

Gleichzeitig wurden die genannten Straßenteile dem Fußgängerverkehr mit zeitlich begrenztem Andienungsverkehr durch Kraftfahrzeuge gemäß § 6 des Landesstraßengesetzes gewidmet.

4.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich wird durch Bus- und Straßenbahnlinien, die die nördlich des Gebietes liegende Schwanenstraße befahren, an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle Rathaus und die Bushaltestelle Schwanentor grenzen unmittelbar an das Plangebiet.

Die Anbindung des Gebietes erfolgt derzeit durch die Straßenbahnlinien

901 DU-Obermarxloh - Schwanentor - Mülheim/Ruhr
901 E DU-Laar - Schwanentor - Zoo/Universität

und durch die Buslinien

933 DU-Neuenkamp - Schwanentor - Zoo/Universität

934 DU-Kaßlerfeld (Unkelstein) - Schwanentor - Großenbaum

938 DU-Neuenkamp - Schwanentor - DU-Duissern (Schnabelhuck)

Während die Straßenbahnen tagsüber im 10-Minuten-Takt verkehren, fahren die Busse tagsüber im 20-Minuten-Takt.

Die Nutzung weiterer ÖPNV-Linien ist in kurzer Entfernung innerhalb des Innenstadtbereiches möglich.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist durch öffentliche Einrichtungen sichergestellt.

4.8 Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Deichschutzräume werden nicht vorgenommen, Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Planbereich weder vorgesehen noch vorhanden. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

4.9 Altablagerungen/Altstandorte

Im vorliegenden Bebauungsplanbereich ist nach Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichenden Meßtischblätter (Deutsche Grundkarten im Maßstab 1 : 25.000), diverser Luftbildaufnahmen sowie weiteren Unterlagen mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten nicht zu rechnen, mit Ausnahme einer Tankstelle im Bereich Unterstraße/Münzstraße. Der betreffende Bereich ist als Altlastenverdachtsfläche erfaßt, weil der Umschlag von Mineralölprodukten generell und auch im Bezug auf Bodenkontaminationen als kritisch gilt. Da die Tankstelle sich jedoch in Betrieb befindet und keine direkten Hinweise auf Ölunfälle o. ä. vorliegen, handelt es sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht um eine Altlast im Sinne des § 28 (1) des Landesabfallgesetzes. Bei einer Umnutzung jedoch wäre eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Darüber hinaus gilt folgender Hinweis:

Auch bei der 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.

4.10 Immissionsbelastung

4.10.1 Schadstoffe

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde für die 1 qkm große Einheitsfläche innerhalb der das Plangebiet liegt sowie für die ringsum angrenzenden Einheitsflächen die Luftbelastung durch Staubbiederschlag und Inhaltsstoffe Blei und Cadmium des Jahres 1988 ausgewertet. Es wurden sowohl die Jahres- als auch die 3-Jahres-Mittelwerte berücksichtigt (Meßergebnisse der Landesanstalt für Immissionsschutz Essen, Heft 67, 1989).

Für Staubniederschlag ergaben sich in allen Einheitsflächen (mit Ausnahme beim Kurzzeitwert) keine Grenzwertüberschreitungen. Cadmiumgehalte über dem Grenzwert traten 1988 in den nördlich angrenzenden Flächen auf; die Planfläche des Bebauungsplanbereiches weist für Cadmium keine Grenzüberschreitungen auf.

Die Bleigehalte im Staubniederschlag liegen im Plangebiet sowie in den südlich und westlich angrenzenden Flächen über dem Grenzwert der TA-Luft. Die 3-Jahres-Mittelwerte zeigen jedoch hier im Vergleich zu den Vorjahren insgesamt eine abnehmende Tendenz.

Die Schwefeldioxidbelastung liegt im gesamten Stadtgebiet weit unterhalb des Grenzwertes der TA Luft, so daß auf eine gesonderte Auswertung hier verzichtet wurde. Neuere Daten (1989) werden erst für Anfang 1991 erwartet.

Aufgrund von Maßnahmen des Bebauungsplanes ist eine Verschlechterung der Schadstoffsituation innerhalb des Gebietes nicht zu erwarten.

4.10.2 Vorhandene Lärmsituation:

Vor den Gebäudefronten der Schwanenstraße Haus Nr. 21 - 29 ist ein Geräuschpegel tagsüber von 72 dB(A) und 62 dB(A) nachts festzustellen.

An der Häuserfront Schwanenstraße 19 sowie an der Westseite des Gebäudes Schwanenstraße 31 wird ein Mittelungspegel von ca. 70 dB(A) am Tage und 62 dB(A) in der Nachtzeit erreicht.

In der fußläufigen Münzstraße, Beeckstraße und Kühlingsgasse ist ein Geräuschpegel von 63 dB(A) am Tage und 50 bis 52 dB(A) in der Nachtzeit.

Für das öffentliche Parkhaus im Bereich Peterstal/Unterstraße sind keine Aussagen zur Lärmbelastung notwendig. Hier sind Wohnungen und Büros unzulässig.

Zu erwartende Lärmsituation:

Eine Änderung der derzeitigen Geräuschsituation wird nicht erwartet.

Langfristig ist aber als Planungsziel die Schwanenstraße von Kfz-Verkehr befreit.

Da der Zeitpunkt der Verwirklichung dieses Planungszieles nicht angegeben werden kann, wird die derzeitige Lärmbelastung für die Bewertung der Lärmsituation angesetzt.

Beurteilung der Lärmsituation:

Die Geräuschpegel im Bereich der Schwanenstraße überschreiten die Orientierungswerte der DIN-Norm 18005 - Schallschutz im Städtebau - Mai 1987, Teil 1. Hierin sind folgende Immissionspegel als Orientierungswerte angegeben:

MK-Gebiet 55/65 dB(A) Nacht/Tag

In den fußläufigen Straßen werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wallanlagen oder Wänden sind nicht möglich.

Daher können nur passive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) festgesetzt werden.

In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sind Innengeräusche angegeben, die nicht überschritten werden sollen:

Wohnräume 35 - 40 dB(A)

Schlafräume 30 - 35 dB(A)

Bei Zugrundelegung der ungünstigsten Außengeräuschpegel ergeben sich folgende Schallschutzklassen:

72,0 - 37,5 dB(A) = 34,5 dB(A) - Schallschutzklasse 3
(R' 35 - 39 dB(A))

Zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe sind für die zur Schwanenstraße weisenden Gebäudefronten der Häuser Nr. 19 bis 31 der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 der Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI-Richtlinie 2719) notwendig. (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen)

Fenster der Schallschutzklasse 3 sind u. a. Kastenfenster ohne zusätzliche Dichtung oder Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung, 40 bis 50 mm Scheibenabstand und Verglasung aus Dickglas.

Nicht schutzbedürftig sind Flure, Treppenanlagen, Naßräume sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

5. 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 ist im Bebauungsplan aufgenommen.

6. Alternativen

Im Rahmen der Zielsetzung für den Bebauungsplan boten sich sinnvolle Alternativen nicht an.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben.

Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

8. Kosten

Die der Gemeinde durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf ca.:

Straßenbau	310.000,00 DM
Verkehrslenkung	<u>22.000,00 DM</u>
	332.000,00 DM

Rückerstattungen sind nicht zu erwarten.

Die aufgeführten Kosten sind im Investitionsprogramm enthalten. Sie werden aus Städtebauförderungsmitteln mit 90 % bezuschußt. Die Realisierung soll kurzfristig erfolgen.

9. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen siehe Bebauungsplan.

10. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften siehe Bebauungsplan.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 843 I - Altstadt -. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der geänderten und ergänzten Absichtsbegründung Stand Juli 1992 als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 28.09.1992 vom Rat der Stadt beschlossen.

Duisburg, den 05. Okt. 1992

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



Giersch
G i e r s c h
Stadtdirektor

L