

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 14.02.1989 ~~89~~ A.Z. 662-12.02 (Dm 490)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 490 - Altstadt - für einen Bereich der Kuhstraße -
Kuhstor zwischen Poststraße - Steinsche Gasse und Kuhlenwall - Sonnenwall

G l i e d e r u n g

1. Einleitung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
 - 2.3 Flächennutzungsplanung
 - 2.4 Fachplanungen
 - 2.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden
3. Bürgerbeteiligung
4. Situationsbeschreibung
5. Ziele für den Planbereich
6. Planungsmaßnahmen
 - 6.1 Bauvorhaben
 - 6.2 Spielhallenregelung
 - 6.3 Verkehr
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
 - 6.5 Wasserwirtschaft
 - 6.6 Altablagerungen/Altstandorte
 - 6.7 Immissionsbelastung
 - 6.8 Sozialplan
7. Alternativen
8. Kosten
9. Textliche Festsetzungen

1. Einleitung

Für Teile des Planbereiches gelten derzeit noch die förmlich festgestellten Durchführungspläne Nr. 1, 146 und 146 1. Änderung. Diese Pläne setzen neben Fluchtlinien, Bauzonen und Baugestaltung auch öffentliche und private Flächen für Straßen, Plätze und Grün fest.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung

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

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

- Fußgänger und Kommunikationsbereich (Fußgängerzone)

2.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.12.1986 den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) für einen "Teilbereich Innenhafen/Altstadt" beschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Untersuchungsbereiches.

2.3 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.

2.4 Fachplanungen

Die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf die Fachplanungen.

2.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden

Durch die geringfügige Ausweisung überbaubarer Flächen im Bebauungsplan Nr. 490 werden die Belange des § 1 (5) Satz 3 BauGB nicht berührt und bedürfen deshalb auch keiner besonderen Betrachtung.

3. Bürgerbeteiligung

Eine Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) Satz 1 BauGB ist am 10.12.1987 erfolgt. Hierin eingeschlossen war zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen sowie die Erörterung gemäß § 137 BauGB.

Zu vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen konnte im Rahmen der Bürgerbeteiligung Stellung genommen werden. Eine Niederschrift über diese Veranstaltung ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt. Damit ist den Bestimmungen des § 3 (1) BauGB Rechnung getragen worden.

4. Situationsbeschreibung

Der Planbereich umfaßt den Straßenraum des Kuhtors und der Kuhstraße sowie den östlichen Gehweg der Poststraße, vor dem Gebäude der "Alten Post" bis zur Fahrbahnbegrenzung der Steinschen Gasse - Poststraße. Im Osten schließt die neugestaltete Königstraße an. Die Stadtbahn unterfährt den Planbereich. Der Ostausgang des Stadtbahn-Bahnhofes Rathaus endet im Planbereich (DS 6370).

Südwestlich des Plangebietes, für die Fläche ehem. Kepa - Prinzregent (Bebauungsplan Nr. 566) finden z. Z. Planungen für ein Einkaufszentrum "Galeria" statt. Die Fassaden der Gebäude Kuhstraße mit ihren Geschäften begrenzen den Planbereich im Norden und Süden.

5. Ziele für den Planbereich

Als entwicklungsplanerische Vorgabe für die Innenstadt wurde Ende 1978 die Entwicklungsplanung Stadtmitte durch den Rat der Stadt beschlossen. Für den Teilbereich Innenstadt gilt als übergeordnete Zielsetzung, die City aufzuwerten und den Wohnwert der unmittelbar zugehörigen Wohngebiete zu erhöhen.

Als wesentliches Planungsvorhaben zur Erreichung dieses Zieles wurde u. a. die städtebauliche Umgestaltung des Fußgängerbereiches Innenstadt zu einem zusammenhängenden Raum von Fußgängerstraßen und -plätzen herausgestellt. Der 1. Preis des "Ideenwettbewerbs Fußgängerbereich Innenstadt", am 28. 8. 1978 vom Rat der Stadt beschlossen, ist Grundlage für die weitere Planung in diesem Bereich. Mit der DS 3652, vom Rat der Stadt am 1. 12. 1986 beschlossen, wurde ein Gutachterverfahren für die "eingeschossigen Hochbauten" der Kuhstraße eingeleitet.

Ziel des Gutachtens war die Weiterführung der Allee Königstraße - Kuhstraße. Die Überdachung des Busbahnsteiges und des Stadtbahnausganges sowie die geplanten Verkaufspavillons sollen städtebaulich integriert werden. Die leichten und transparenten Gebäude sollen die Sichtbeziehungen von der Kuhstraße zum Rathaus, der Salvatorkirche und zur "Alten Post" so wenig als möglich beeinträchtigen.

Das Ergebnis des Gutachtens wurde am 25. 5. 1987 vom Rat der Stadt beschlossen (DS 4227). Der Oberstadtdirektor wurde beauftragt, auf der Basis des Gutachtens der Architekten Rüdiger das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

6. Planungsmaßnahmen

6.1 Bauvorhaben

Im Alleebereich zwischen dem Kuhtor und der Steinschen Gasse sind Einzelpavillons und eine Pavillongruppe um den Stadtbahnausgang vorgesehen. Die Glaskuppel über dem Stadtbahnausgang bildet das westliche Ende der Alleeachse Königstraße/Kuhstraße.

Den Abschluß des sich nach Westen aufweitenden Straßenraumes der Kuhstraße, an der Steinschen Gasse bildet die Überdachung der Bushaltestelle Steinsche Gasse/Kuhstraße.

Im Nordwesten des Kuhtorbereiches ist die Errichtung eines Marktpavillons im Zusammenhang mit einem ständigen Markt und ein Marktbrunnen vorgesehen.

Zur Verdeutlichung der stadthistorischen Situation (ehem. Stadttor) wird vor dem Gebäude zwischen Sonnenwall und Untermauerstraße, das den Kuhtorbereich nach Süden anschließt, eine Baufläche ausgewiesen.

Diese beiden für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan als überbaubare MK-Gebiete festgesetzt. Im Alleebereich der Kuhstraße sind die zu überdachenden Bereiche der Eingangshalle zum Stadtbahn-Bahnhof mit den integrierten Pavillons als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit den entsprechenden Spezifizierungen und die hier vorgesehenen überdachten Verkaufspavillons als überbaubare MK-Gebiete ausgewiesen.

Eine den Zielen für den Planbereich entsprechende leichte und transparente, die Blickmöglichkeiten zu den Gebäuden am Burgplatz und zur "Alten Post" nicht beeinträchtigende Bebauung wird gewährleistet. Ein Gestaltungsplan des Bereiches sowie eine perspektivische Ansicht der Vorhaben sind der Begründung als Anlage 2 und 3 beigelegt.

6.2 Spielhallenregelung

Im Planbereich sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen u. ä. Unternehmungen sowie Sex-Bars und Sex-Kinos ausgeschlossen (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen).

Gerade bei dem Planbereich handelt es sich um ein Gebiet, dessen Randbereiche überwiegend durch eine vielfältige zum Teil hochwertige Einzelhandelsstruktur geprägt ist, die es gilt, zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Planungsrechtliche Voraussetzung für den vorgesehenen Nutzungsausschluß ist einerseits, daß gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete gewahrt bleibt. Durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten bleibt diese allgemeine Zweckbestimmung gewahrt, da

- die von der Regelung betroffenen Vergnügungsstätten nur einen schmalen Ausschnitt aus einer Fülle der insgesamt nach § 7 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzung darstellen,
- bestehende Einrichtungen durch den Ausschluß nicht betroffen werden und somit im Sinne der Nutzungsvielfalt einer City ein vertretbares Angebot der Vergnügungsstätten vorhanden ist und
- in den überwiegenden Bereichen der City auch zukünftig regelungsbedürftige Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen 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 Ansiedlungen von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen - verursachten negativen Entwicklungen wie

- Verdrängung typischer und seriöser Kerngebietsnutzungen
- Veränderung einer vielfältigen Nutzungsstruktur
- Störung des Erscheinungsbildes
- Verlust der Attraktivität und Anziehungskraft der City

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

Im Rahmen der nach § 1 (6) BauGB gebotenen Abwägung wird dem Ziele, innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete Vergnügungsstätten auszuschließen, 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,
- Attraktivitätsverluste der City hierdurch entgegengewirkt wird,
- dieses den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht und
- die Untersagung der Nutzung die Einrichtung von Vergnügungsstätten zumutbar ist, da es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt, die auf Dauer für den Eigentümer einen vertretbaren Nutzen erwarten lassen.

6.3 Verkehr

Der Planbereich Kuhtor - Kuhstraße ist wie die Königstraße "Fußgängerbereich". Für die Anlieferung und den Abtransport von Waren gelten die gleichen Auflagen wie für die Königstraße.

An das örtliche Hauptverkehrsnetz ist der Planbereich über die Steinsche Gasse angebunden. Zufahrten zum Planbereich sind über die Steinsche Gasse, die Untermauerstraße, die Obermauerstraße und den Kuhlenwall gegeben. **Eine Überquerung des fußläufigen Bereiches des Kuhtores ist grundsätzlich nicht vorgesehen.**

Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Parkmöglichkeiten sollen auf öffentlichen Parkplätzen angeordnet werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Der Ostausgang der Stadtbahnhaltestelle Rathaus liegt im Plangebiet. Eine Bushaltestelle liegt im Westen des Plangebietes.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Hauptversorgungsleitungen werden bzw. sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt.

Die Abwasser der Bauflächen und der Verkehrsflächen werden über die bestehende und ergänzte Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

6.5 Wasserwirtschaft

Der innerhalb des Planbereiches liegende Grundwassermeßpegel Nr. 102 wird von der Planung nicht berührt; der Grundwasserabfluß wird nicht beeinflusst.

Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

6.6 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.

6.7 Immissionsbelastung

6.61 Schadstoffe

Die Nutzungen im Planbereich fügen sich in die vorhandene Situation ein. Die Immissionsfragen hinsichtlich der Schadstoffe bedürfen daher im Rahmen dieser Begründung keiner besonderen Darstellung.

6.62 Lärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Mai 1987) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in Kerngebieten werden nicht erreicht.

Derzeit sind vorhanden 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Eine besondere Betrachtung der Lärmbelastung ist daher nicht erforderlich.

6.8 Sozialplan

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes 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.

7. Alternativen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus einem vom Rat der Stadt aus 3 Gutachten ausgewählten Entwurf für die eingeschossigen Hochbaumaßnahmen auf der Kuhstraße entwickelt.

Andere Alternativen wurden daher nicht mehr weiterverfolgt.

8. Kosten

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

Endausbau Fußgängerbereich (Oberflächenausbau incl. Baumpflanzungen)	1.130.000,-- DM
Endausbau Gleiszone (Realisierung erst nach Rückbau der Gleisanlagen)	600.000,-- DM
Beseitigung und Sicherung der aufgegebenen Bedürfnisanstalt Kuhlenwall	25.000,-- DM
Neuanlage einer behindertengerechten Toilettenanlage einschließlich Aufstellung und Montage	140.000,-- DM
Nebenkosten (Ver- und Entsorgung, Fundamente)	30.000,-- DM
Rückbau Gleisanlagen	36.000,-- DM
	<hr/>
	1.961.000,-- DM

Mit Rückeinnahmen ist nicht zu rechnen.

Der Endausbau Fußgängerbereich soll zu 90 % aus Bundes- und Landesmitteln bezuschußt werden und ist im Haushalt veranschlagt.

Alle übrigen Kosten sind im Haushalt und im Investitionsprogramm nicht veranschlagt.

9. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen siehe Bebauungsplan.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr.490 - Altstadt -.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 06. 06. 1988



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung
im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 03. 10. 1988 vom Rat
der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 21. 06. 1988 bis 21. 07. 1988
einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 15. 11. 1988



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

[Handwritten mark]

61-12 Malik
2825

15. 12. 1987

fr. Kistner

Niederschrift

Über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) Satz 1 Baugesetzbuch zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen sowie die Erörterung gemäß § 137 Baugesetzbuch (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) für den Bebauungsplan Nr. 490 - Altstadt - am 10. 12. 1987 in der Zeit von 18.30 Uhr bis 19.45 Uhr im Rathaus, Burgplatz 19, Sitzungszimmer 100

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Innenstadt nahmen an der Erörterung 23 Bürger teil.

Nach Aufforderung durch den Bezirksvorsteher Herrn Wolf erläuterte Herr Kisters (Planungsamt) die Planung anhand von Dias des Planes und des Modells ausführlich.

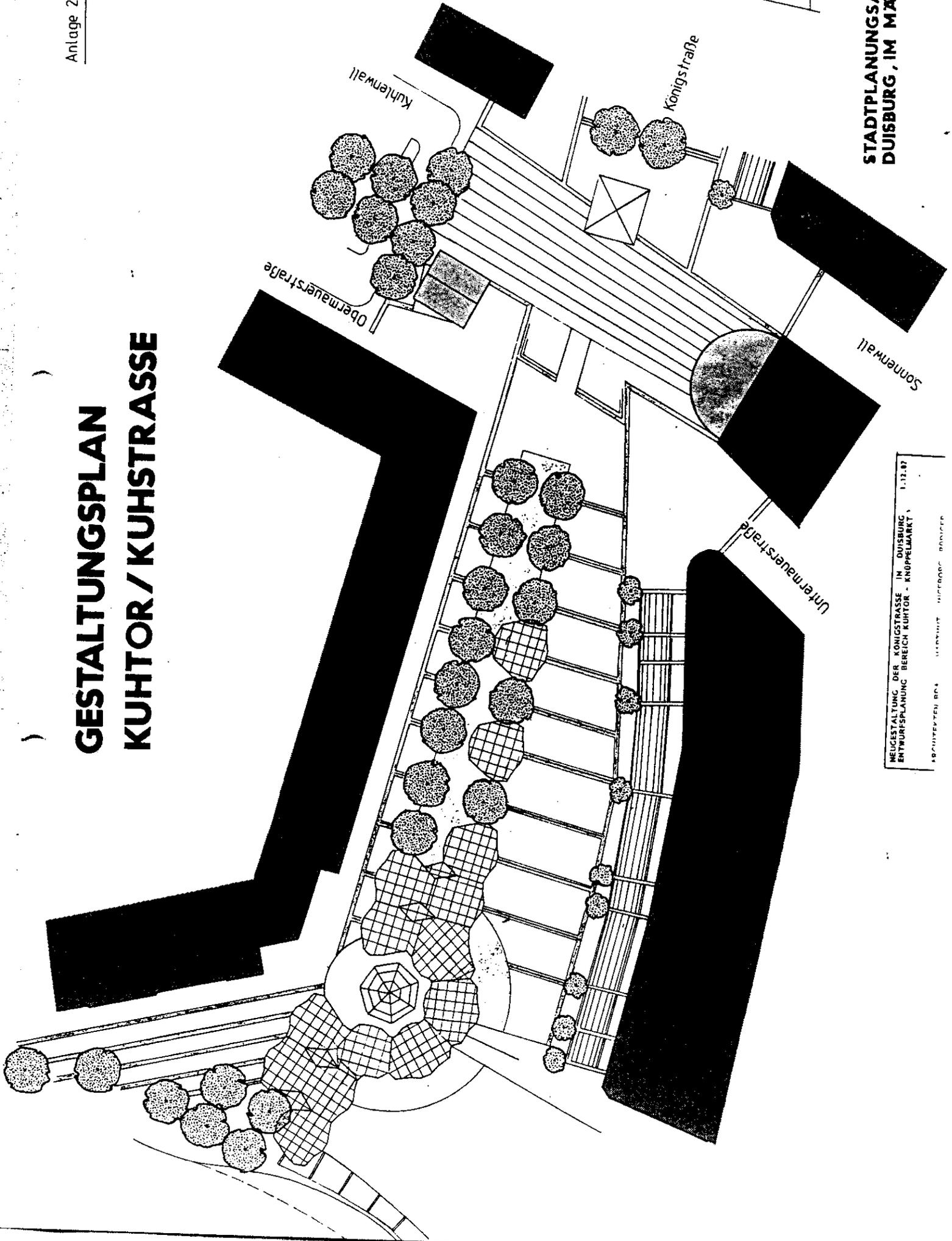
Eine Bürgerin (Frl. Adelfang) stellte die Frage, ob zwischen der Überdachung des Stadtbahnausganges und der Gehwegüberdachung Kuhstraße Südseite eine Verbindung des Wetterschutzes möglich sei.

Herr Kisters erklärte, daß eine Überdachung für diese Wegeverbindung aus technischen Gründen nicht möglich sei, weil für die Anlieferspur der Kuhstraße eine lichte Durchfahrhöhe von 4,5 m erforderlich sei und weil die Feuerwehr diese Fläche für Rettungsaktionen aus den oberen Geschossen der anliegenden Gebäude benötigt.

Weitere Fragen, Wünsche und Vorstellungen wurden zum Bebauungsplan Nr. 490 - Altstadt - nicht gestellt bzw. geäußert.

f. small

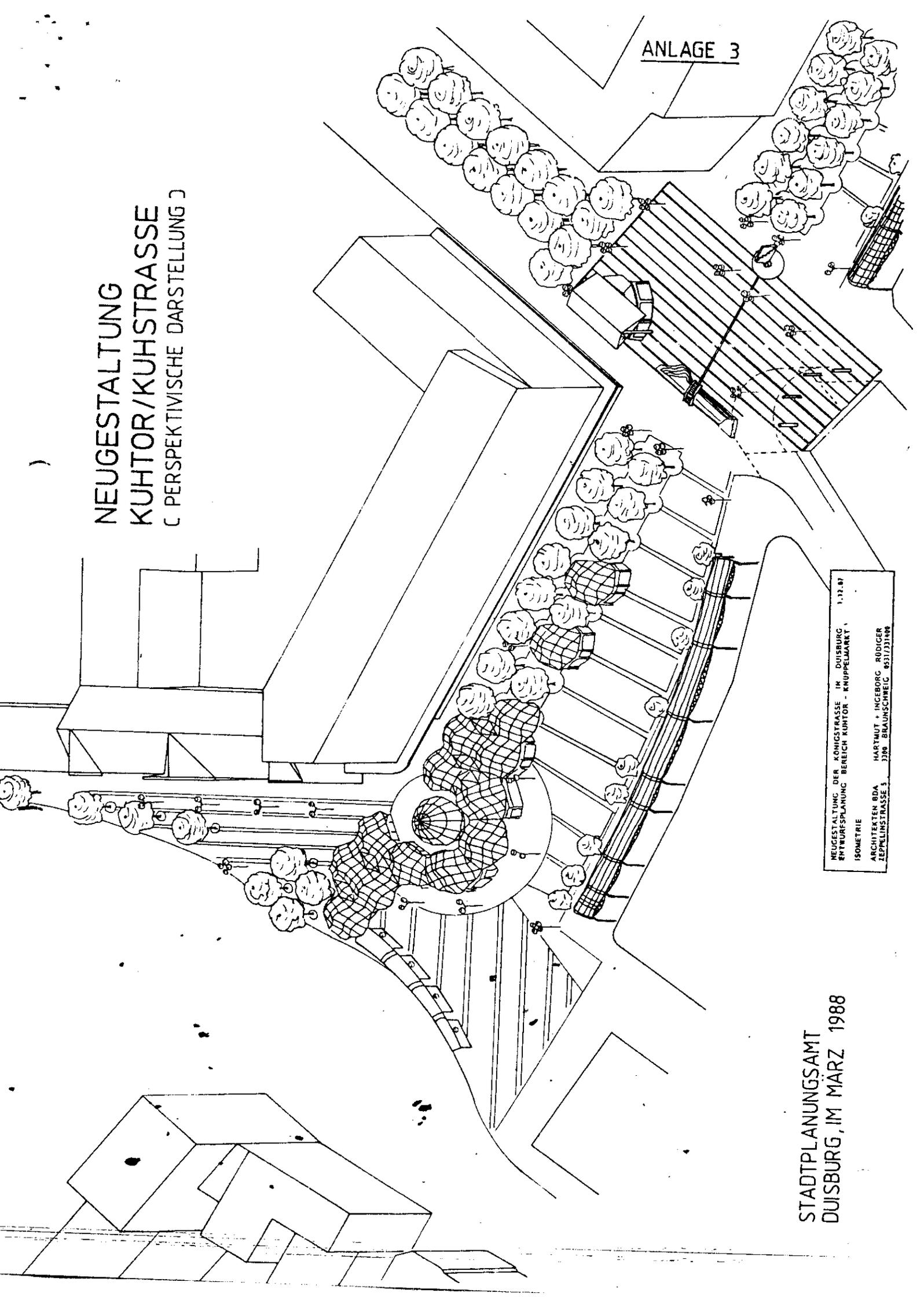
GESTALTUNGSPLAN KUHTOR / KUHSTRASSE



STADTPLANUNGSAMT
DUISBURG, IM MÄRZ 1988

NEUGESTALTUNG DER KÖNIGSTRASSE IN DUISBURG
ENTWURFSPLANUNG BEREICH KUHTOR - KNÜPPELMARKT
1.12.87
ARCHITEKTEN BÜRO: GERTHARDT, HILF, BRÖNNER

NEUGESTALTUNG
KUHTOR/KUHSTRASSE
C PERSPEKTIVISCHE DARSTELLUNG D



ANLAGE 3

NEUGESTALTUNG DER KÖNIGSTRASSE IN DUISBURG
ENTWURFSPLANUNG BEREICH KUHTOR - KNIPPELMARKT
ISOMETRIE 1.12.87
ARCHITEXTEN BDA HARTMUT + INGEBORG BUDIGER
ZEPPELINSTRASSE 5 3360 BRAUNSCHWEIG 0521/231490

STADTPLANUNGSAMT
DUISBURG, IM MÄRZ 1988