

12.02. 01

2 12.02. (Dui 926)

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 926 - Altstadt - für den Bereich  
zwischen Kuhstraße, Poststraße, Gutenbergstraße und  
Görmauerstraße.

## 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. Bodendenkmäler
8. Baudenkmäler
9. 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 sowie Fläche für den Gemeinbedarf -Post - 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. 926 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 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 Darstellung 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 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. 926 - Altstadt - liegt im regelungsbedürftigen Bereich (Kategorie A und B der Vergnügungsstättenregelung).

### 3. Situationsbeschreibung und Planungsabsichten

#### 3.1 Planbereich

Der Bebauungsplan Nr. 926 - Altstadt - liegt im Innenstadtbereich in bevorzugter Lage der Duisburger City und umfaßt im wesentlichen die Blockbebauung zwischen Kuhstraße, Poststraße, Gutenbergstraße und Obermauerstraße.

#### 3.2 Baugebiete

Der Bebauungsplanbereich wird durch eine dichte, zum Teil 6-geschossige Geschäftshausbebauung und das Postamt 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 Stadtbezirk Innenstadt ist bereits eine übermäßig hohe Anzahl von Vergnügungsstätten vorhanden:

<u>Betriebsstätte</u>	<u>Anzahl der Betriebe</u>	<u>Größe ca. in m<sup>2</sup></u>
Beekstraße 45	1	135
Claubergstraße 8	2	31
Claubergstraße/Lenzmannstraße	1	146
Friedrich-Wilhelm-Straße 9	3	48
Friedrich-Wilhelm-Straße 25/ Heuserstraße	3	40
Heuserstraße 18 - 22	4	45
Hohe Straße 24	1	152
Kasinostraße 3	1	92
Kasinostraße 9 - 11	1	161
Kasinostraße 24	1	24
Königstraße 67/69	2	294
Kühlingsgasse 13	1	118
Marientorstraße 14	1	113
Salvatorweg 22	4	62
Schwanenstraße/Steinsche Gasse	2	98
Schwanenstraße 27	1	107
Schwanenstraße 29	1	33
Sonnenwall 56	1	76
Sonnenwall 58	1	106
Wallstraße 15	3	31

insgesamt 35 Betriebe mit einer Gesamtfläche von ca. 1.912 m<sup>2</sup>.

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.

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 des mit "A" bezeichneten Bereiches 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 dem mit "B" gekennzeichneten Bereich 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,
- 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 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß durch Text festgesetzt. Diese Festsetzung dient ferner dem Zweck, einer Verödung der innerstädtischen Kerngebiete vorzubeugen.

#### 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. Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt nach dem Corputiusplan innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer.

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. Baudenkmäler

Im Plangebiet liegt das Baudenkmal "Alte Post", Poststraße 20 - 26. Das 1891 - 1892 errichtete Postgebäude entstand an Stelle der preußischen Post von 1818.

Das Gebäude wird in den Urkundsplänen als Baudenkmal gekennzeichnet.

9. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen siehe Bebauungsplan.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 926 - Altstadt -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 19.09.1990



Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

*Giersch*  
Giersch  
Beigeordneter

*Handwritten mark*

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 21. Dez. 1990

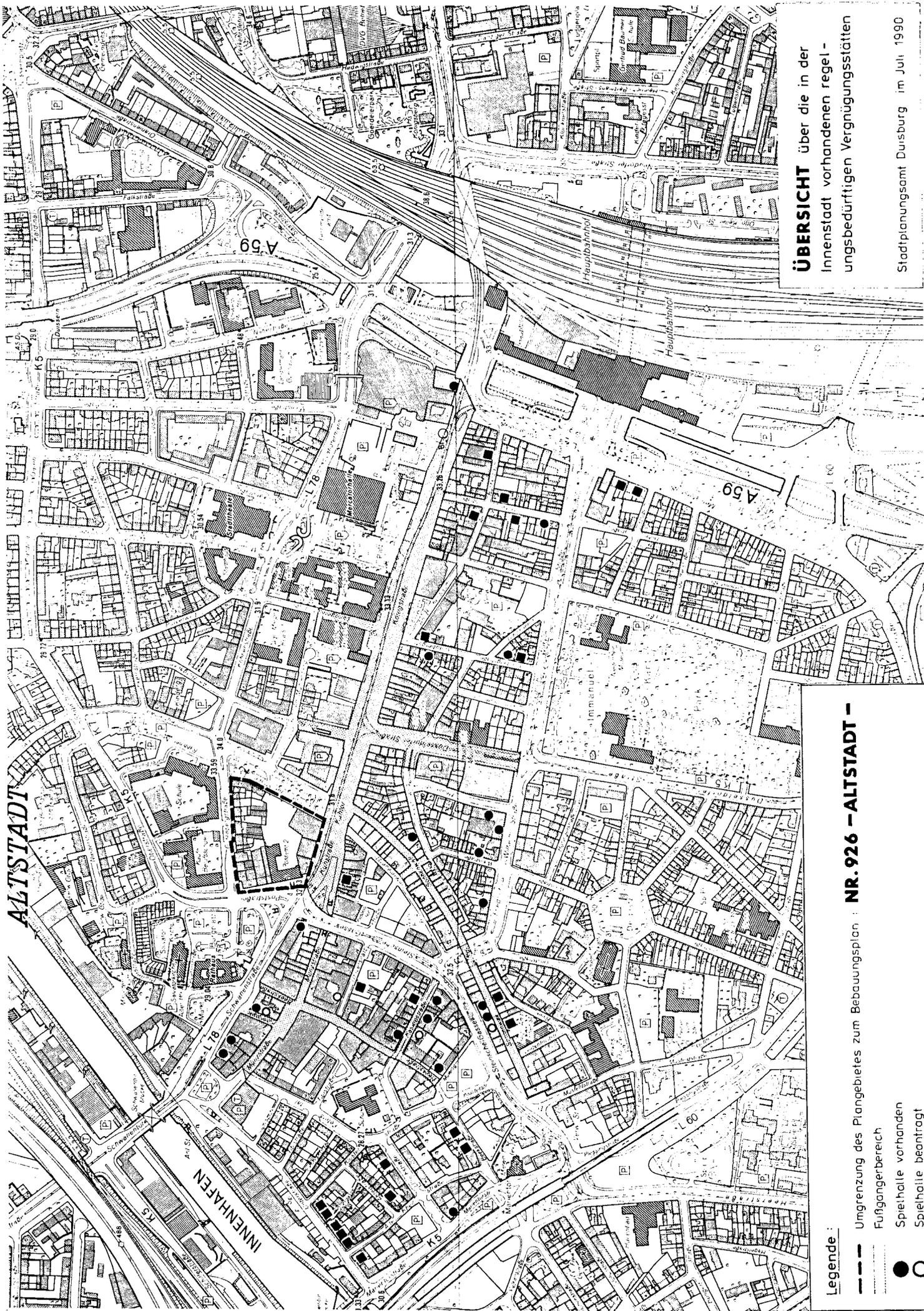
Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



*Giersch*  
G i e r s c h  
Beigeordneter

*js*



**ÜBERSICHT** über die in der  
Innenstadt vorhandenen regel-  
ungsbedürftigen Vergnügsstätten

Stadtplanungsamt Duisburg im Juli 1990

**NR. 926 - ALTSTADT -**

Umgebung des Plangebietes zum Bebauungsplan :  
Fußgängerbereich  
Spielhalte vorhanden  
Spielhalte beantragt  
Einrichtung mit sexuellem Charakter

Legende :

- Umgebung des Plangebietes zum Bebauungsplan
- ..... Fußgängerbereich
- Spielhalte vorhanden
- Spielhalte beantragt
- Einrichtung mit sexuellem Charakter