

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 11.09.41 A.Z. 35.2-12.52(Du 98.7)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 923 - Altstadt - für einen Bereich zwischen
Universitätsstraße, Steinsche Gasse, Kasinostraße und Beekstraße

Stand: April 1991

Gliederung und Begründung

1. Allgemeines
 - 1.1 Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.2 Bestehendes Planungsrecht
 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. Allgemeines

1.1 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.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Die planungsrechtliche Grundlage für den Planbereich bildet derzeit die 1. Änderung zum Durchführungsplan Nr. 90, förmlich festgestellt am 14.05.1956.

Der Plan weist den gesamten Planbereich als "D-Gebiet" (Geschäftsgebiet) aus. Zusätzlich ist südlich der Universitätsstraße eine Fläche als "Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz -" ausgewiesen.

Da die 1. Änderung zum Durchführungsplan Nr. 90 der neuen städtebaulichen Zielsetzung, die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich, nicht entspricht, soll der Plan aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 923 - Altstadt - ersetzt werden.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplan Nr. 923 - Altstadt - ist aus der FNP-Änderung Nr. 5.19 entwickelt.

Diese stellt in dem von der Änderung betroffenen Planbereich MK-Gebiet (Kerngebiet) mit dem Planzeichen "Schutzraum" dar.

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 sowohl für das gesamte, städtebaulich als Einheit zu betrachtende Gebiet der Innenstadt eine einheitliche Planung als auch den Abwägungsvorgang für diesen Bereich insgesamt 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 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. 923 - Altstadt - liegt im regelungsbedürftigen Bereich. (Kategorie B der Vergnügungsstättenregelung)

3. Situationsbeschreibung und Planungsabsichten

3.1 Planbereich

Der Bebauungsplan Nr. 923 - Altstadt - liegt im Innenstadtbereich in bevorzugter Lage der Duisburger City und umfaßt die Blockbebauung zwischen Universitätsstraße, Steinsche Gasse, Kasinostraße und Beekstraße.

3.2 Baugebiete

Kerngebiet

Der Bebauungsplanbereich wird durch eine dichte, bis 6-geschossige Geschäftshausbebauung geprägt. Bei der vorhandenen Nutzung durch vielfältige 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 fast 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.

Im Unterschied zum bisherigen Planungsrecht (1. Änderung zum Durchführungsplan Nr. 90) wird im Bebauungsplan Nr. 923 - Altstadt - die Festsetzung "Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz -" nicht getroffen.

Nach neueren Erkenntnissen kann eine sinnvolle Parkierungseinrichtung nur erstellt werden, wenn auf zusätzliche derzeit bebaute Grundstücke zurückgegriffen wird. Das ist nur möglich im Rahmen eines größeren Bauvorhabens, das sowohl MK-typische Nutzungen als auch Parkierungsanlagen enthält. Die MK-Ausweisung ermöglicht dies im gesamten Planbereich. Aus diesem Grunde kann auf die Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes verzichtet werden.

Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt im Eckbereich Steinsche Gasse/Universitätsstraße der bundeseigene Hochbunker "Steinsche Gasse 22".

Der im Zivilschutzprogramm enthaltene Bunker wurde daher als "Fläche für den Gemeinbedarf - Schutzraum" festgesetzt.

3.3 Markante Straßenzüge

Universitätsstraße

Die Universitätsstraße bildet die nördliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes. Die innerhalb des Bebauungsplanes liegende südliche Straßenseite wird begrenzt durch den V-geschossigen Hochbunker an der Steinsche Gasse und einem IV-geschossigen Möbelgeschäft Ecke Beekstraße. Die dazwischenliegenden Grundstücke sind größtenteils unbebaut und werden derzeit als Parkplätze genutzt.

Die Universitätsstraße nimmt neben der nördlich gelegenen Münzstraße den Käufer- und Passantenstrom in Ost-West-Richtung auf. Dies wird insbesondere nach einer Realisierung des geplanten 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.

Kasinostraße

Die Kasinostraße im Süden des Plangebietes nimmt neben der nördlich gelegenen Universitätsstraße den Käufer- und Passantenstrom in Ost-West-Richtung auf.

Die Straße soll in Zukunft entsprechend ihrer Widmung vom 10.02.1978 als fußläufige Geschäftsstraße ausgebaut werden. Durch diese Maßnahme wird sich die Attraktivität der Kasinostraße erheblich erhöhen.

Beekstraße

Die Beekstraße bildet die fußläufige und optische Verbindung zwischen den Parkplätzen Müllersgasse/Klosterstraße und dem Zentrumsbereich Rathaus/Salvatorkirche und nimmt somit den hauptsächlichen 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.

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) 2 Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten allgemein zulässig wären.

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

Betriebsstätte	Anzahl der Betriebe	Größe ca.
Schwanenstraße 5/7	1	98 m ²
Schwanenstraße 27	1	107 m ²
Schwanenstraße 29	1	33 m ²
Kühlingsgasse 13	1	118 m ²
Kasinostraße 3	1	92 m ²
Kasinostraße 9-11	1	161 m ²
Beekstraße 45	1	135 m ²
insgesamt 7 Betriebe mit einer Gesamtfläche von		744 m ² .

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 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.

Da in einigen Bereichen angrenzender Bebauungspläne der gänzliche Ausschluß der regelungsbedürftigen Vergnügungsstätten festgesetzt ist, z. B. entlang der Fußgängerzone Münzstraße/Beekstraße, sind - zur Vermeidung eines vermehrten Ansiedlungsdrucks und einer Häufung von Vergnügungsstätten in benachbarten Gebieten - im Kerngebiet dieses Bebauungsplanes die regelungsbedürftigen Vergnügungsstätten - entsprechend der Vergnügungsstättenregelung - nur "ausnahmsweise zulässig" (siehe textliche Festsetzungen).

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 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 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 an 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.

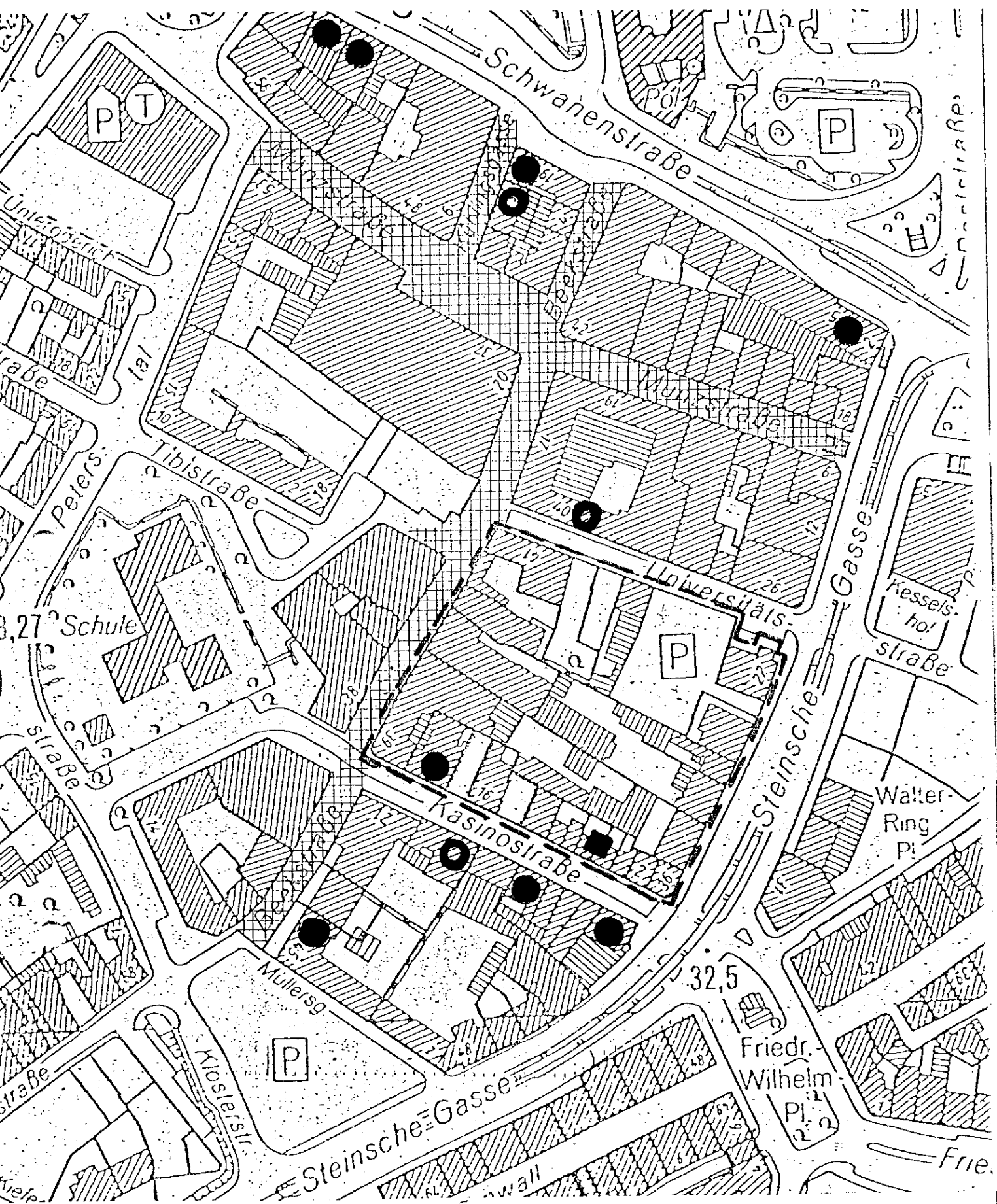
Bei Bodenbewegungen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz zur mittelalterlichen Besiedlung von Duisburg zu rechnen.

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.



- Umgrenzung des Bebauungsplangebietes
- ▨ Fußgängerbereich
- Spielhalle vorhanden
- Spielhalle beantragt
- Einrichtungen mit sexuellem Charakter

BEBAUUNGSPLAN NR. 923 - ALTSTADT -

Übersicht über die im Kernbereich "Altstadt" vorhandenen Vergnügungssätten