

Stadt Duisburg

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Bebauungsplan Nr. 1050 - Dellviertel – für einen Bereich zwischen der Tonhallenstraße einschließlich des Straßenraumes und rd. 50 m des östlich angrenzenden Baugebietes zwischen der Königstraße und der Straße „Am Buchenbaum“ einschließlich eines südlich daran anschließenden Bereiches des Straßenraumes der Straße "Am Buchenbaum", der Friedrich-Wilhelm-Straße, der Claubergstraße einschließlich des Straßenraumes und der Königstraße bis zur südlichen Tunnelwand der Stadtbahnrohre

der Stadt Duisburg

Begründung

Teil I

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlage der Planung	1
2	Anlass der Planung	1
3	Lage des Plangebiets	2
4	Derzeitiger Zustand sowie zurzeit vorhandene Nutzungen des Plangebietes und dessen Umgebung	3
4.1	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen	3
4.2	Erschließung	5
4.2.1	Motorisierter Individualverkehr	5
4.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr	5
4.2.3	Ruhender Verkehr	6
5	Das als ein möglicher Planfall in Betracht kommende "Forum"-Projekt	6
5.1	Beschreibung des städtebaulich-architektonischen Konzeptes	7
5.2	Beschreibung der beabsichtigten Nutzungen	8
6	Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, keine Planungsalternativen	8
6.1	Ziele und Zweck der Planung	8
6.2	Erfordernis der Planung	10
6.3	Planungsalternativen	14
7	Planungsvorgaben	16
7.1	Raumordnung und Landesplanung	16
7.1.1	Landesplanung	16
7.1.2	Regionalplanung	17
7.1.3	Einzelhandelserlass NRW	19
7.2	Gemeindliche Planungen	20
7.2.1	Flächennutzungsplan	20
7.2.2	Rahmenkonzept Innenstadt Duisburg	21
7.2.3	Bebauungspläne	21
7.2.4	Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg	22
7.2.5	Sonstige Fachplanungen	23
7.2.6	Denkmalrechtliche Vorgaben	23
7.2.6.1	Baudenkmale	23
7.2.6.2	Bodendenkmale	24
7.2.7	Einziehung von Straßenteilflächen	25

8	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	25
8.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB), Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	25
8.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	26
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB)	26
8.4	Erste öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 2 Abs. 2 BauGB)	27
8.5	Zweite Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 3 Abs. 3 i.V.m. 2, § 4 Abs. 4 i.V.m. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB), Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	28
8.6	Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern (§ 3 Abs. 2 BauGB)	29
8.7	Vereinfachte Änderungen (§ 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB), redaktionelle Anpassung der Planung	30
8.8	Satzungsbeschluss	32
9	Eingeholte Fachgutachten	32
9.1	Einzelhandel	34
9.1.1	Bestandsanalyse	36
9.1.1.1	Marktgebiet und Nachfragevolumen des Duisburger Einzelhandels	36
9.1.1.2	Nachfragevolumen im oberzentralen Einzugsbereich der Stadt Duisburg	37
9.1.1.3	Einzelhandelsdaten betreffend die Stadt Duisburg	39
9.1.1.3.1	Innenstadt Duisburg	39
9.1.1.3.2	Stadt Duisburg insgesamt	39
9.1.1.4	Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt von Duisburg	41
9.1.2	Analyse zusätzlicher Einzelhandelsangebote	42
9.1.2.1	Standortrahmenbedingungen	42
9.1.2.2	Konzeption	43
9.1.2.3	Umsatzerwartung	44
9.1.3	Wirkungsanalyse des potentiell zur Ansiedlung in Betracht stehenden Projektes "Forum"	44
9.1.3.1	Periodischer Bedarf	48
9.1.3.2	Bekleidung / Wäsche	49
9.1.3.3	Übriger persönlicher Bedarf	50
9.1.3.4	Medien und Technik	50
9.1.3.5	Spiel, Sport, Hobby	52
9.1.3.6	Fazit des Gutachters betreffend das als Beispiel in Betracht kommende Projektvorhaben „Forum“	53
9.1.4	Analyse und Fazit des Gutachters zu den Auswirkungen einer erweiterten Einzelhandelskonzeption unabhängig von einem bestimmten Projektvorhaben	53

9.1.5	Gesonderte Aussagen zur zu erwartenden Standortentwicklung des vorhandenen Einzelhandels sowie der gewerblichen Entwicklung Claubergstraße, insbesondere bei dem Anwesen Claubergstraße 1-3	56
9.1.5.1	Gesamträumliche Einordnung	56
9.1.5.2	Kleinräumige Standortsituation und Lagebeziehungen Königstraße/Claubergstraße	57
9.1.5.3	Qualitative Standortveränderungen durch die Realisierung der in dem Bebauungsplan zugelassenen Bebauung, bspw. durch das Forum-Projekt	58
9.1.5.4	Fazit des Gutachters zur gewerblichen und Einzelhandels-Entwicklung in der Claubergstraße	59
9.2	Verkehr	60
9.2.1	Analyse der derzeit vorhandenen Verkehrsbelastungen	61
9.2.2	Ermittlung des Stellplatzbedarfes	62
9.2.3	Ermittlung des Zusatzverkehrs	63
9.2.3.1	Zusätzliches PKW-Aufkommen durch Nutzer von neu zu errichtenden Einrichtungen im Plangebiet; Ermittlung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs	63
9.2.3.2	Kraftfahrzeug-Aufkommen durch Lieferverkehr	65
9.2.3.3	Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden	71
9.2.4	Verkehrerschließung	73
9.2.5	Prognose-Verkehrsbelastungen	74
9.2.6	Überprüfung der Knotenleistungsfähigkeit	75
9.2.7	Überprüfung der Befahrbarkeit	77
10	Festsetzungen und Regelungen	78
10.1	Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO	82
10.1.1	Gliederung in Teilbereiche	83
10.1.2	Zulässige Nutzungen	84
10.1.3	Ausschlüsse sowie Einschränkungen von Nutzungen	93
10.1.4	Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP)	99
10.1.4.1	Beschreibung der Ausgangssituation	102
10.1.4.2	Vorbereitende Überlegungen zu einer konkreten Konfliktlösung zur Geräuschthematik mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO	103
10.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	114
10.2.1	Zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3, §§ 19 und 20 BauNVO	117
10.2.2	Zulässige Höhen baulicher Anlagen gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO	123
10.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO	131
10.4	Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie unterirdische Großgarage, Ein-/Ausfahrtsbereiche Tiefgarage, Einfahrtsbereiche für Anlieferung	132

10.5	Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	134
10.6	Flächen für Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	139
10.7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	140
10.8	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	145
11	Technische Infrastruktur	148
11.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	148
11.2	Elektroenergie	150
11.3	Gasversorgung	151
11.4	Fernwärme	151
11.5	Telekommunikation	151
11.6	Grundwassermessstelle	151
12	Städtebauliche Abwägung	151
12.1	Geltungsbereich:	152
12.2	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	154
12.3	Umweltprüfung	155
12.4	Boden und Altlasten, Kampfmittelfunde	156
12.5	Keine grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen	156
12.6	Einzelhandel	158
12.7	Verkehr	159
12.7.1	Erschließung für den fließenden Verkehr	159
12.7.2	Tiefgaragen und Stellplatzangebot	160
12.8	Schall / Lärm	160
12.9	Lufthygiene und Feinstaub	161
12.10	Technische Infrastruktur	161
12.11	Keine Notwendigkeit zu Regelungen im Bebauungsplan betreffend die Bauphase	161
13	Bodenordnung	162
14	Flächenbilanz	162
15	Kosten und Finanzierung	162
Anlage 1: Flächenberechnungen bezüglich möglicher Bruttogeschoss- und Verkaufsflächen für Einzelhandel („theoretisches“ Modell)		165

Verzeichnis der Gutachten

Tabellen- und Abbildungs- sowie Anlagenverzeichnis

Bearbeitung

1 Rechtsgrundlage der Planung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2144, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), durchgeführt. Seit dessen Inkrafttreten wurde es nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), fortgeführt, wobei die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in dem durch § 244 Abs. 2 BauGB gesetzten Rahmen weiterhin zur Anwendung gelangen.

2 Anlass der Planung

- a) Zur Aufwertung ihres Zentrums ist die Stadt Duisburg bereits in der Vergangenheit mit der Gestaltung der Fußgängerzone im Zuge der Königstraße und mit der Umsetzung verschiedener städtebaulicher Vorhaben u.a. in den unmittelbar an das jetzige Plangebiet angrenzenden Bereichen weitreichend tätig geworden, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Zur Herbeiführung einer weiteren Entwicklung im Sinne eines nächsten "Bausteins" hat der Rat der Stadt Duisburg in seiner Sitzung am 1. März 2004 beschlossen, den Innenstadtbereich um das Kaufhaus Karstadt grundlegend neu zu strukturieren. In der zentralen Lage an der Königstraße als Einkaufsstraße und Fußgängerzone sowie südlich zu dem zentralen König-Heinrich-Platz sollen multifunktionale innerstädtische Kerngebiets-Nutzungen weiter gefestigt werden mit der Möglichkeit, u.a. ein großes Einkaufszentrum zu errichten. Die Nutzungen sollen sich stadträumlich in die Umgebungsstrukturen einfügen und gleichzeitig den Standort hinsichtlich der Architektur sowie möglichst auch des Handelsangebotes umfänglich aufwerten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1050 der Stadt Duisburg werden die dazu bestehenden planerischen Absichten in Städtebaurecht umgesetzt.

- b) Die Innenstadt von Duisburg leidet - durch mehrere Gutachten und eigene Erhebungen belegt - zur Zeit unter einem teilweise erheblichen Ladenleerstand und zum Teil mindergenutzten Einzelhandelsflächen. Nach der Auswertung sämtlicher vorliegender Daten errechneten eingeschaltete Gutachter, die anlässlich verschiedener Verfahren tätig waren, für die Stadt Duisburg aktuell eine Handelszentralität von 93 - einen Wert, der für die oberzentrale Funktion der Stadt Duisburg deutlich zu gering ist. Im Vergleich dazu werden selbst bereits in benachbarten Mittelzentren Zentralitäten von bis zu 109,5 erreicht.

Aufgrund der festgestellten Defizite hinsichtlich der Kaufkraftbindung und einer derzeit fehlenden ausreichenden oberzentralen Versorgung der Bevölkerung sind die Notwendigkeit und die Möglichkeit entstanden, den bestehenden Einzelhandelsstandort in der zentralen Innenstadtlage - u.a. mit dem Kaufhaus

Karstadt – den heutigen (Markt-) Entwicklungen anzupassen und damit zugleich attraktivere Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt von Duisburg zu schaffen. Aufgrund der eindeutig formulierten Standortbedingungen hinsichtlich Erreichbarkeit, Größe des Einzugsbereiches, kurzen Wegen und Synergieeffekten etc. ist der zentrale Bereich an der Königstraße dafür in besonderem Maße geeignet.

Die Stadt Duisburg ist deshalb, nachdem sie zunächst alternative Lösungswege untersucht hatte, auch vor dem Hintergrund der für die Gesamtstadt davon ausgehenden Impulse zu dem Ergebnis gelangt, dass mit der Aufwertung des innerstädtischen Standortes südlich der Königstraße nicht nur die Einzelhandelssituation in der Stadt, sondern auch das Image der Stadt als Einzelhandelsstandort in der Region sowie die Gestaltung eines markanten Stadtraumes entscheidend verbessert werden können. Das dafür in Betracht kommende Projekt „Forum“ der AM Forum Duisburg Projektentwicklung GmbH, einem Tochterunternehmen der Multi Development Corporation B.V. (MDC), vormals AM Development B.V., – das sich bereits in einem fortgeschrittenen Planungs- und Realisierungsstadium befindet – hat dabei seitens der Stadt Duisburg aus den o. a. Gründen eine vorrangige Position erhalten - u.a. auch im Zusammenhang mit den Beschlüssen des Rates der Stadt Duisburg betreffend das Projekt "Multi Casa". Von diesem oder einem ähnlichen Projekt kann ein Impuls ausgehen, mit dem maßgeblich zu einem positiven Image sowie zur Erfüllung der Funktion der Stadt Duisburg als Oberzentrum beigetragen werden kann.

3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Königstraße und nördlich der Friedrich-Wilhelm-Straße zwischen der Claubergstraße im Westen und der Tonhallenstraße/der Straße "Am Buchenbaum" im Osten auf den zentralen Grundstücksbereich des bisherigen Kaufhauses Karstadt und den angrenzenden Komplex, auf dem bislang die Firma Spaeter ansässig war, sowie weitere Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha und besteht aus den Grundstücken Gemarkung Duisburg Flur 331 Flurstücke 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 53, 54 (tlw.), 154, 173, 174, 175, 176, 180, 181, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 200, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 220, 255, 272, 274, 275, 294, 296, 297, 298, 299, 300, 304, 305, 306, 319 (tlw.).

Er wird begrenzt:

- im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Wilhelm-Straße,
 - im Westen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Claubergstraße,
 - im Norden von der Königstraße ,
- im Osten
- von einer Parallele in einem Abstand von rund 50 m zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Tonhallenstraße von der Südseite der

Königstraße bis zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Buchenbaum“

sowie

- im weiteren Verlauf von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Tonhallenstraße, reichend bis zur Nordseite der Friedrich-Wilhelm-Straße.

4 Derzeitiger Zustand sowie zurzeit vorhandene Nutzungen des Plangebietes und dessen Umgebung

4.1 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Zentrum von Duisburg. Er erstreckt sich von der Königstraße als Haupteinkaufsstraße, wo durch die dort vorhandenen Geschäfte wesentliche Versorgungsfunktionen abgedeckt werden und die gleichzeitig der Standort für zentrale Verwaltungs- und Kultureinrichtungen ist, bis zur Friedrich-Wilhelm-Straße im Süden, die eine der vom Hauptbahnhof wegführenden Hauptverkehrsachsen der Stadt ist. Charakteristisch für das Plangebiet sind - mit einzelnen Variationen - eine grundsätzlich geschlossene Bebauung sowie eine funktionale Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil an Gewerbe im weitesten Sinne.

Im Norden des Plangebietes dominierten bislang mit dem bisherigen Karstadt-Warenhaus und dem Bürokomplex der Firma Spaeter großvolumige Gebäude in diversen Architektursprachen und unterschiedlichen Gebäudehöhen. Die Gebäude bildeten jeweils eine deutliche Raumkante, jedoch kein raumfassendes Gebäudeensemble. Sie sind während der Epochen ihrer Errichtung mit jeweils unterschiedlichen funktionalen Ansprüchen an den Stadtraum entstanden. Angesichts der günstigen Lage sind entlang der Königstraße ansonsten weit überwiegend gewerbliche Nutzungen mit Einzelhandel sowie Büros und baulichen Anlagen für Dienstleistungsnutzungen vorhanden.

An dem zum Plangebiet hin gelegenen Teilabschnitt der Königstraße beginnt die stadtstrukturell ermittelte A-Lage der Innenstadt. Der Standort ist aber gleichzeitig auch ein Schnittpunkt für die verschiedenen Wegebeziehungen im Stadtgefüge - mit u.a. der Verbindung zwischen der Hauptgeschäftsstraße und dem Hauptbahnhof der Stadt Duisburg – und für unterschiedliche zentrale Nutzungen – mit dem Land- und Amtsgericht, dem zurzeit im Bau befindlichen "City Palais" als Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit einer Spielbank, dem Stadttheater, dem Hotel "Duisburger Hof" u.a.

Unterstrichen wird das Besondere der Königstraße durch die in den 1990er Jahren durchgeführte Gestaltung zur „Brunnenmeile“. Von verschiedenen Künstlern zu prägnanten Themen gestaltete Brunnen beleben nicht nur mit dem Element Wasser den Stadtraum. Vielmehr sind sie auch die Schnittstellen von Kreuzungsbereichen und Treffpunkte.

Die Fortentwicklung u.a. des Bereichs Königstraße/König-Heinrich-Platz zu einem modernen großstädtischen Zentrum ist bereits Gegenstand zahlreicher Planungen gewesen. Mit der Errichtung des „City Palais“ wird zurzeit das Umfeld durch umfangreiche Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen entwickelt. Insbesondere wird es auch dahingehend aufgewertet, dass der König-Heinrich-Platz als Aufenthalts- und Kommunikationsraum wieder deutlicher in den Mittelpunkt gerückt wird.

Entsprechend der markanten Stadtsituation sind die bestehenden stadtbildlichen Strukturen der überwiegend gewerblichen Nutzungen im weitesten Sinne mit einer hohen Verdichtung und einer teilweise bis zu siebengeschossigen Höhe der Gebäude entwickelt. Die Königstraße wird bislang durch eine großmaßstäbliche, ebenfalls hoch verdichtete, jedoch – wie bspw. der Durchgang zur Tonhallenstraße zeigt – auch den Funktionen angepasste Durchbrechung des Erscheinungsbildes beherrscht. Entsprechend den in der Nachkriegszeit vorherrschenden unterschiedlichen Architektursprachen ist ein insgesamt heterogenes Stadtbild vorhanden. Den in der klassischen Blockrandbebauung entwickelten geschlossenen Baukörpern – wie demjenigen des Land- und Amtsgerichts – stehen zum Teil prägende Solitäre – wie derjenige des Averdunkcenters – gegenüber.

In Richtung Süden wird der öffentliche Raum an den an das Plangebiet angrenzenden Gebäudefronten entlang der Tonhallenstraße und der Claubergstraße durch geschlossene und abwechslungsreiche Fassadenfronten gebildet. Der Durchmischungsgrad der Nutzungen ist entsprechend der zum Teil für Gewerbe und Wohnen gleichermaßen gut geeigneten Gebäudekubaturen deutlich höher.

Entlang der Lenzmannstraße sind deutlich sichtbare erhebliche städtebauliche Mängel vorhanden, die auch auf ein eher indifferentes Nutzungsgefüge zurückzuführen sind. Die auf der nördlichen Seite der Lenzmannstraße bislang vorhanden gewesene, durch eine Mauer vollständig von der Öffentlichkeit abgeschnittene Hofsituation – wobei der Hof für den ruhenden Verkehr genutzt wurde – wirkte sich negativ auf das Stadtbild aus.

Die Friedrich-Wilhelm-Straße nimmt als innerstädtische Hauptverkehrsstraße zu einem wesentlichen Anteil den in Ost-West-Richtung fließenden Verkehr auf und ist städtebaulich entsprechend funktional geprägt. Neben großformatigen gewerblich genutzten Gebäuden sind an ihr auch der dortigen Lage angepasste Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Hingewiesen wird dabei insbesondere auf den im Einmündungsbereich Friedrich-Wilhelm-Straße, Tonhallenstraße, Lenzmannstraße prägenden Gebäudekomplex der "Tonhallen-Passage"

Der Kant-Park, in dem wohnungsnah Erholung mit Angeboten aus Kunst und Kultur verbunden wird, begrenzt als "grünes Band" die Friedrich-Wilhelm-Straße im Süden. Angesichts seiner qualitativ hochwertigen Gestaltung als Landschafts- und Skulpturenpark kommt es dort zu einem Dialog zwischen Kunst und Stadt.

Dagegen sind bzw. waren in dem urbanen Siedlungsraum innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Grün- und Freiflächen lediglich in der Form von künstlich gestalteten Pflanzbeeten an der Königstraße sowie als z.T.

unversiegelte Flächen vorhanden, die allerdings für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. An den Einmündungsbereich Königstraße, Claubergstraße "Am Buchenbaum" angrenzend war eine kleinere Grünanlage vorhanden, der sog. "Heiratsmarkt".

Im Wesentlichen war das bisherige Stadtbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem gewissen Rahmen durch eine fehlende Harmonie zwischen Funktion und Gestaltung gekennzeichnet. Aus dem Nebeneinander von Objekten aus verschiedenen Architekturepochen waren weder objektübergreifende Bezüge noch Spannungselemente zwischen "Alt" und "Neu" abzuleiten.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgte bislang für den motorisierten Individualverkehr über das vorhandene Straßennetz mit der Friedrich-Wilhelm-Straße als innerstädtischer Hauptstraße über die Claubergstraße, die Lenzmannstraße und die Tonhallenstraße sowie die Straße „Am Buchenbaum“. Der Fußgängerverkehr ist vorrangig über die Königstraße angebunden. Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt unmittelbar über mehrere, in einer Tunnelröhre verlaufende Stadtbahn-Linien – insbesondere die U 79, die innerstädtisch im Zentrum von Duisburg sowie (im weiteren Verlauf) zwischen Duisburg und Düsseldorf verkehrt – und einen im Zuge der Königstraße direkt nördlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzenden Stadtbahn-Haltepunkt. Außerdem bestehen Anbindungen an mehrere Buslinien an der Friedrich-Wilhelm-Straße, unmittelbar südlich des Plangebietes.

4.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte über die Tonhallenstraße, die Claubergstraße und die Lenzmannstraße, die in südlicher Richtung in die Friedrich-Wilhelm-Straße münden. Es bestand dort ein Einbahnstraßensystem.

Die Friedrich-Wilhelm-Straße ist eine der wesentlichen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen. Sie führt vom Hauptbahnhof in westliche Richtung. Darüber hinaus stellt sie u.a. die Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Autobahnnetz her. Im Osten bestehen mit den Anschlussstellen "Duisburg-Duissern" und "Duisburg-Zentrum" nahe gelegene Zufahrten zur Bundesautobahn A 59, die im weiteren Verlauf den Anschluss an die Bundesautobahnen A 3, A 40 und A 42 sowie weitere Autobahnen vermitteln.

4.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen nahebei in fußläufiger Entfernung zum Geltungsbereich des vorliegenden Planes.

Durch die in der Königstraße unterirdisch verlaufenden Stadtbahnlinien mit einem Haltepunkt in direkter Nähe zum König-Heinrich-Platz wird ein großer innerstädtischer

Einzugsbereich erschlossen. Gleichzeitig werden aber auch bedeutende Verbindungen nach außerorts hergestellt.

Der Hauptbahnhof selbst ist vom Plangebiet aus zudem nicht nur mit Stadtbahnen der Linien, die unterirdisch im Verlauf der Königstraße direkt am König-Heinrich-Platz halten, sondern auch mit Bussen zahlreicher Linien mit Haltepunkten an der Friedrich-Wilhelm-Straße sowie in kurzer Entfernung fußläufig erreichbar.

4.2.3 Ruhender Verkehr

In der Innenstadt von Duisburg wird der motorisierte Individualverkehr über ein stationäres Verkehrsleitsystem zu den zentralen Parkplätzen geleitet, die überwiegend unterirdisch gelegen sind. Große Tiefgaragen befinden sich unterhalb des König-Heinrich-Platzes, der Königstraße und im Averdunk-Center sowie (zukünftig, als Neubau) im Bereich des im Bau befindlichen "City Palais". Diese Tiefgaragen sind von der Landfermannstraße aus erschlossen. Die Besucher können über eine unterirdische Zuwegung bis zu dem Platz direkt nördlich des Plangebietes und unmittelbar zu dem Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelangen.

Im weiteren Umfeld – gleichwohl noch gut erreichbar – befinden sich die Parkieranlagen des Kaufhofs und des Einkaufszentrums Galeria.

5 Das als ein möglicher Planfall in Betracht kommende "Forum"-Projekt

Die vorliegende Bebauungsplanung ist planungsrechtlich als projektunabhängige Angebotsplanung erstellt worden, die so ausgerichtet ist, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebiets-Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in durchaus unterschiedlicher Art und Weise durch die Grundstückseigentümer oder sonstige in dem Gebiet tätig werdende Bauherren verwirklicht werden können. Mit ihr werden die notwendigen Rahmenbedingungen für die Realisierung solcher unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten gesetzt. Gleichzeitig werden die erforderlichen Vorgaben und Maßgaben verankert, die zur Sicherung und Gewährleistung des zukünftigen Bestandes der innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen und verbleibenden Bebauung benötigt werden. Hierauf ausgerichtet ist der zu der vorliegenden Planung hinführende Abwägungsprozess durchgeführt worden.

In die Abwägung einbezogen wurde indes zugleich auch, dass es bereits eine konkrete und hinsichtlich der Vorbereitung ihrer Umsetzung weit fortgeschrittene Planung für ein bestimmtes Vorhaben gibt – nämlich das „Forum“-Projekt. Die Realisierung dieser Planung soll auf den freiwerdenden Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Weil damit eine konkrete Variante für die Realisierung der hier gegebenen allgemeingültigen Bebauungsplanung als eine (von mehreren) in Betracht kommenden Varianten schon bekannt ist, wurde sie – sozusagen begleitend – in die angestellte städtebaurechtliche Abwägung (mit-) aufgenommen (vgl. zur rechtlichen Einordnung insoweit die Ausführungen in Kap. 10. lit. b)).

Nachfolgend wird zur Sicherung der Nachvollziehbarkeit diese konkrete Planung als eine mögliche Form des Geplanten wie folgt beschrieben:

5.1 Beschreibung des städtebaulich-architektonischen Konzeptes

Das im Plangebiet u.a. in Betracht kommende „Forum“-Projekt soll sich im wesentlichen von der Königstraße nach Süden bis zur Lenzmannstraße erstrecken, wobei es im Westen durch die Claubergstraße und im Osten durch die Tonhallenstraße begrenzt wird. Es ist als Gesamtvorhaben innerhalb des durch die v.g. Straßen gebildeten Baublocks vorgesehen. Die gesamte Bebauung innerhalb dieses Blocks wird abgerissen und soll durch Neubebauung ersetzt werden. In diesem Gebiet bleiben erhalten lediglich die bereits vorhandene "Tonhallen-Passage" nebst dem nördlich daran angrenzenden Gebäude im Südosten des Areals und die an der Ecke Claubergstraße/"Am Buchenbaum" in der Nähe des dortigen Abschnitts der Königstraße existente Bebauung Claubergstraße 1-3.

Das "Forum" soll einen baulichen Gesamtkomplex ergeben, in dem u.a. das bislang vorhandene Karstadt-Warenhaus, genauso aber auch weitere groß- und kleinflächige Einzelhandels- sowie sonstige kerngebietstypische Nutzungen in zeitgemäßer und attraktiver Form in architektonisch ansprechenden Gebäuden angesiedelt werden sollen.

Insgesamt soll das „Forum“ dem teilweise bereits bisher vorhandenen oder aktuell entstehenden hochwertigen Stadtraum gerecht werden. Zudem sollen mit ihm die bislang vorhanden gewesenen Mängel beseitigt und gleichzeitig ein "Brückenschlag" zwischen Funktion und Gestaltung hergestellt werden.

Auch im Hinblick auf die dem „Forum“ gegenüberliegende Bebauung soll bei der zur Errichtung anstehenden Baumaßnahme an der Königstraße eine deutliche baulich-räumliche Gebäudekante ausgebildet werden, die, aus verschiedenen Fassadenmaterialien zusammengesetzt, den Eindruck des Zusammenspiels verschiedener Einzelteile vermitteln sowie sich gleichzeitig in ihrer Transparenz dem Stadtraum öffnen soll. Mit den Eingangssituationen, insbesondere zur Tonhallenstraße, soll die Durchlässigkeit des „Forum“ nicht nur von der Königstraße, sondern auch zugunsten der Passantenfrequenzen von den Seitenstraßen aus organisiert werden.

Die neue Fassade soll den Stadtraum mit einer klaren Linie fassen, die den öffentlichen Raum bis in das Gebäudeinnere fortschreibt. So sollen vorhandene Spannungsbögen des öffentlichen Raumes aufgegriffen werden, die gleichzeitig in einem stadträumlichen Dialog die Verbindung zwischen Funktion und Nutzung herstellen.

Zur Realisierung des Gebäudekomplexes ist der Abbruch von Gebäuden innerhalb des neu zu bebauenden Bereiches erforderlich. Die Abbruch-Arbeiten sind inzwischen bereits weit fortgeschritten.

Die Wahl des konkreten Standortes für das „Forum“ ist nicht zuletzt durch den Wunsch der Karstadt Quelle AG getragen, für ihr ursprünglich im Baugebiet

vorhanden gewesenes Warenhaus, das nicht mehr zeitgemäß war und funktionale Mängel aufwies, den notwendigen Innovationsprozess zu vollziehen. Denn nur dadurch wird es möglich sein, die damit einhergehenden hohen Kosten durch die Entwicklung und Gewährleistung einer langfristigen Investitionssicherheit zu kompensieren. Gleichzeitig wird an dem vorgesehenen Standort in diesem Zusammenhang auch die anzustrebende räumliche und konzeptionelle Erweiterung des Karstadt-Warenhauses durch die Integration in den geplanten Gesamt-Komplex ermöglicht.

5.2 Beschreibung der beabsichtigten Nutzungen

Das „Forum“ soll als modernes Center unterschiedliche Einzelhandelsangebote mit Ankermietern und verschiedenen kleinteiligen Shops sowie Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung und Freizeitangebote umfassen. Dabei soll – wie vorstehend bereits dargestellt - das schon in der Vergangenheit bestehende Karstadt-Warenhaus in den geplanten Komplex integriert werden.

Insgesamt soll es sich um eine in dieser Form selten komplexe und umfängliche Innenstadt-Entwicklungsmaßnahme handeln, deren Relevanz von gesamtstädtischer und darüber hinausreichender Bedeutung ist.

Die angestrebte Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel, kleinteiligen Shops, Gastronomie und Dienstleistungen soll vom ersten Untergeschoss bis zum ersten Obergeschoss um eine großzügig angelegte Mall gruppiert werden, mit der die interne Wegeführung zu den einzelnen Geschäften organisiert werden soll. Die Mall soll angesichts ihrer transparenten Gestaltung zu der internen Belichtung beitragen und gleichzeitig das notwendige Raumgefühl für den Erlebniseinkauf vermitteln können. An den platzartigen Aufweitungen der Mall sind entsprechende gastronomische Angebote mit Treffpunkten vorgesehen.

U.a. ein geplantes Fitness-Center soll im zweiten Obergeschoss die anzusiedelnden Nutzungen ergänzen. Die in den Kopfbauten zur Königstraße geplanten erhöhten Gebäudeteile sollen im bzw. ab dem dritten Obergeschoss überwiegend für Büros und Dienstleistungen, in einem dafür ggf. vorzusehenden kleinen Bereich u.U. aber auch für Wohnungen vorgesehen werden.

Die bislang bestehende Markthalle des Karstadt-Warenhauses im ersten Untergeschoss soll – an der dafür vorgesehenen Stelle neu gestaltet – auch zukünftig für Einzelhandelsangebote genutzt und erweitert werden.

6 Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, keine Planungsalternativen

6.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Duisburg entwickelt sich seit einer Reihe von Jahren mit positiven Resultaten von einem monostrukturierten Industrie- und Montanstandort zu einer modernen Industrie-, Hafen-, Logistik- und Dienstleistungsstadt. Während in anderen Bereichen – wie z.B. bei der Neustrukturierung des Innenhafens – zunehmend

Erfolge erzielt wurden und werden, sind hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung u.a. für die Innenstadt weitere wegweisende Ergebnisse erst noch anzustreben und zu erreichen.

Ziel der vorliegenden Planung ist deshalb - einbezogen in den vorstehend benannten strukturellen Kontext – das (Mit-)Hinwirken auf eine Lösung, mit der eine gesamtstädtisch tragfähige Einzelhandelsergänzung für die Stadt Duisburg unter Einbindung in die überörtliche Situation sowie die städtebaulich angestrebten künftigen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes vollzogen wird. Die städtebauliche Neuordnung soll dabei den Prinzipien der Nachhaltigkeit, der Verträglichkeit und der Tragfähigkeit gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechen.

Im Zuge dessen soll die Innenstadt insbesondere durch ergänzende Angebote, die bislang nicht oder unterrepräsentiert am Markt vertreten sind, als Einkaufsstandort attraktiver werden. Die durch die abfließende Kaufkraft erkennbar werdenden Defizite in den Branchen des kurz- bis langfristigen Bedarfs sollen – gerade auch zur Sicherung des bestehenden Einzelhandels – abgebaut werden. Gleichzeitig soll vor allem die oberzentrale Funktion der Stadt Duisburg mittels einer Reduzierung vorhandener Defizite im Einzelhandelsbereich ausgebaut und langfristig sowie zukunftsorientiert gesichert werden.

Mit den dergestalt definierten Qualitäten der Einzelhandelsentwicklung sollen zugleich die bestehenden sonstigen Strukturen des Standortes - in gewerblicher und freizeitorientierter Hinsicht, aber auch bezüglich des Wohnens - gewährleistet und erweitert werden. Für den Stadtraum zwischen dem Bereich diesseits und jenseits der Königstraße und dem Hauptbahnhof, innerhalb dessen das Plangebiet an zentraler Stelle angrenzend auch an den König-Heinrich-Platz gelegen ist, sollen die Errichtung und der Betrieb beispielsweise eines multifunktionalen Einkaufszentrums im Rahmen dessen eine Initialzündung darstellen können. Hierbei soll der vorgesehene räumliche Lückenschluss durch umsetzungsorientierte Maßnahmen eine deutliche Aufwertung bewirken sowie gleichzeitig das Besondere des Stadtraumes markieren.

Die daraus abgeleiteten Anforderungen an die Planung führen bei ihrer Realisierung im Ergebnis zu einem vielfältig strukturierten Stadtquartier in der Innenstadt, das nicht zuletzt durch den ausgezeichneten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr über eine gute Verkehrsanbindung verfügt.

Die für die Ermöglichung der geplanten Neubebauung hinzunehmende teilweise Entwidmung und Aufhebung eines Teilstücks der Straße „Am Buchenbaum“ sowie der damit verbundene Verlust des bislang vorhandenen „Dreiecksverkehrs“, der u.a. (z.B. mit dem Taxi) ein direktes Heranfahren an die fußläufige „Einkaufsmeile“ der Königstraße ermöglichte, sind dabei unvermeidlich, angesichts der angestrebten weiterreichenden Zielsetzung aber auch hinnehmbar (vgl. dazu im Einzelnen nachfolgend Kap. 10.5 lit. a)).

Gleiches gilt für den ebenfalls eintretenden Verlust einiger weniger weiterer Straßenteilstücke (vgl. dazu im einzelnen Kap. 7.2.7) sowie der kleinen Grünanlage „Heiratsmarkt“ (vgl. dazu u.a. Kap. 10.5 lit. a) und 12.5) im Hinblick auf das mit der Planung zu verfolgende, als vorrangig eingestufte Ziel:

Es soll ein klar gegliederter großer Baublock entstehen, der insbesondere von der Königstraße aus in die Tiefe geht und durch eine entsprechende Blockgröße eine überregionale Ausstrahlung entfaltet.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassend darstellen:

- Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen Bereiches unter Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen und dabei insbesondere von die Angebote in der Gesamtstadt angemessen ergänzendem Einzelhandel zur Aufhebung bestehender Defizite,
- Erreichung einer verbesserten Einbindung des Standortes in das Stadtgeschehen und in die städtebaulichen Strukturen, vor allem auch durch die Errichtung des v.g. großen, in die Tiefe gehenden Baublocks mit seiner überregionalen Ausstrahlung.

Insgesamt wird angestrebt, den Bestand, soweit er erhalten werden soll, zu sichern, zu verbessern sowie - vor allem - das Kerngebiet durch sehr umfangreiche Neubaumaßnahmen in einer neuen Qualität fortzuentwickeln.

Die Planung ist angesichts dessen geeignet, der Erfüllung der Anforderungen aus dem Entwicklungs- und Ordnungsgebot zu dienen. Sie ist gerichtet auf eine sozialgerechte, öffentlichen und auch privaten Belangen Rechnung tragende Bodennutzung.

6.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die angestrebten Bebauungsmöglichkeiten verwirklichen zu können.

Die Planung und die Realisierung des Vorgesehenen sind hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur Sicherung der oberzentralen Funktion der Stadt Duisburg insbesondere durch die Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandels vor dem Hintergrund der Integration bereits bestehender Handelsbetriebe sowie durch die außerdem geplanten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten erforderlich geworden. Insbesondere sind aus den gutachterlichen Stellungnahmen die Empfehlungen zur Ansiedlung weitergehender Einzelhandelsnutzungen in der Wechselbeziehung zu anderen - ebenfalls geplanten - Vorhaben, Projekten sowie Objekten innerhalb und außerhalb der Stadt Duisburg städtebaurechtlich mit positivem Ergebnis für die Erforderlichkeit der Planung und deren Verwirklichung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gewürdigt worden.

- a) Derzeit mag zwar im Grundsatz eine Bebauung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Geländes nach den §§ 29 ff. BauGB durchaus auch ohne das Vorhandensein eines neuen Bebauungsplanes unter der alleinigen Zugrundelegung der teilweise für das Gebiet vorhandenen älteren Bauleitpläne in Betracht gezogen werden. Dabei liegt das beplante Areal zudem insgesamt im so genannten Innenbereich, weil es vollständig von Bebauung umgeben ist.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aber dennoch vorhanden.

- aa) Hierbei sprechen insbesondere hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für die Planung (vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 12. Dezember 1969 - IV C 105.66 -, Sammlung der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE) 34, S. 301 (305)). Die derzeit im Hinblick auf die Einzelhandelssituation nicht in vollem Umfang ausgefüllte oberzentrale Funktion der Stadt Duisburg erfordert gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB die Einleitung von Maßnahmen zur Sicherung der Wirtschaft sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch mit Waren des kurzfristigen bis gehobenen Bedarfs. Dieser Aufgabe wurde die Stadt Duisburg bislang nicht zureichend gerecht.
- ab) Auch angesichts der Größe des Geplanten und der Koordinierungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzungen besteht unter Zugrundelegung der diesbezüglichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Planungsnotwendigkeit (vgl. rechtsgrundsätzlich und allgemein: BVerwG, Urteil vom 26. November 1976 - IV C 69.74 -; seitdem ständige Rechtsprechung).

Eine planerische Neugestaltung der hier in Rede stehenden Dimension kann nämlich nur dann zugelassen werden, wenn damit zur Herstellung einer verbesserten Nutzbarkeit die Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung gesichert wird (vgl. rechtsgrundsätzlich diesbezüglich auch: BVerwG, Urteil vom 17. September 2003 – 4 C 14.01 -, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2004, S. 220). Dazu ist es in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich einzubinden sowie in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen zu integrieren. Es ist nicht angezeigt, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept vorzugehen, um die benannten Ziele zu erreichen. Denn ansonsten könnte das angestrebte geordnete Miteinander möglicherweise nicht dauerhaft gewährleistet werden.

Außerdem ließen die allgemein in dem Plangebiet als zulässig in Erwägung gezogenen Nutzungsmöglichkeiten gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen - u. a. zur Einzelhandelsthematik, aber auch zu Geräuschen, zur Verkehrsabwicklung, zur Umweltsituation im übrigen usw. - im Rahmen einer städtebaurechtlichen Abwägung zwingend erforderlich werden.

- b) Die Plangeberin als Ortsgesetzgeberin ist dabei nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB auch berechtigt, eine Konzeption für eine vollkommen neue Bebauung im Plangebiet zu entwickeln. Sie ist nicht darauf beschränkt, bestehende Nutzungen ausschließlich festzuschreiben. Insbesondere kann städtebaurechtlich - auf die anderen dabei zu beachtenden Gesichtspunkte, z.B. in straßenrechtlicher Hinsicht, wird gesondert an anderer Stelle noch eingegangen – bei einem entsprechenden

Ergebnis der Abwägung die Neubebauung des Plangebiets – z.B. mit dem „Forum“ einschließlich des integrierten Kaufhauses „Karstadt“, aber auch mit jeglicher anderer in dem Plan zugelassener Bebauung – ebenso über die bisherigen Grenzen der bebauten Grundstücke hinaus durchaus Gegenstand der Planung werden. Sie ist nicht an die vorhandenen baulichen Grundstücksgrenzen, Baufluchten sowie Nutzungen gebunden.

- c) Die nach § 1 Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan erforderliche städtebauliche Rechtfertigung ist angesichts der konkret von der Stadt Duisburg verfolgten, vorstehend bereits benannten Ziele gegeben. Was im Sinne der v.g. Vorschrift insoweit erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Kommune. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt im Zusammenhang damit in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wären nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (vgl. dazu rechtsgrundsätzlich: BVerwG, Urteil vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 -, Zeitschrift für Baurecht (ZfBR) 1999, S. 279). Hier ist keinesfalls anzunehmen, dass die Planung ausschließlich etwa dazu dienen würde, die privaten Interessen eines einzelnen Investors zu bedienen. Die mit dem Bebauungsplan ausdrücklich verfolgten Anliegen, einen besonderen Einzelhandelsschwerpunkt für die städtebauliche Entwicklung in der Innenstadt von Duisburg zu schaffen sowie die Ergänzung und Ausdifferenzierung der innerstädtischen kerngebietstypischen Nutzungen zu befördern, sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Dass für die Planung und für die nachfolgende Realisierung des Geplanten nur ein begrenztes „Zeitfenster“ zur Verfügung steht, ist rechtlich bedenkenfrei: Da mit der vorliegenden Planung ggf. eine derzeit als möglich bestehende Investitionsabsicht gefördert werden soll, begründet gerade dieses die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt.

- d) Soweit dabei neben der vorstehend beschriebenen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Duisburg auch private Interessen und Wünsche des privaten Investors AM Forum Duisburg Projektentwicklung GmbH in die Planung eingeflossen sind, stellt das die Planrechtfertigung nicht in Frage, wie das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) zu einer insoweit ähnlichen Konstellation rechtsgrundsätzlich u.a. in seinem Urteil vom 7. Dezember 2000 – 7 a D 60/99.NE –, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht – Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 635 ff. („Preußenpark“) entschieden hat (vgl. ähnlich auch: OVG NRW, Urteil vom 20. März 2002 – 10 a D 54/99.NE – und vom 4. Juni 2003 – 7 a D 46/02.NE -) Es führt in einem derartigen Zusammenhang mit großer Deutlichkeit u.a. aus:

"Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. [...] Der Einwand des Antragstellers, die Planung trage dem privaten Wunsch des Investors, ein Einkaufszentrum zu errichten, Rechnung, stellt die hinreichende Planrechtfertigung nicht in Frage. Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlaß nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. [...] Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten, ob es mit der gemeindlichen Stadtpolitik in Übereinstimmung steht, die Vorhaben umzusetzen, die der Bebauungsplan ermöglicht. [...] Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muß den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt. [...]"

- e) Es steht der Berechtigung zur Durchführung der Planung nicht entgegen, dass die Stadt Duisburg mit dem Investor öffentlich-rechtliche Verträge im Sinne des § 11 BauGB, gemäß §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) sowie nach § 124 BauGB und sonstige vertragliche Regelungen dergestalt vereinbart hat, dass sie vor der Beratung und Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss von dem Investor für diesen verbindlich unterzeichnet vorgelegen haben (während die Unterzeichnung durch die Stadt erst für einen Zeitpunkt nach einem Satzungsbeschluss vorgesehen ist).

Auch zu einer dahingehenden Thematik hat sich das OVG NRW rechtsgrundsätzlich in der o.a. „Preußenpark-Entscheidung“ geäußert, indem es dort ausgeführt hat (vergleichbar ebenso: OVG NRW, Urteil vom 1. Oktober 2003 – 7 a D 123/02.NE -):

"Dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge können geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können."

So verhält es sich hier.

In dem Abschluss von Verträgen und Vereinbarungen liegen auch keine Verstöße gegen das so genannte Koppelungsverbot. Danach darf – zum einen – durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nichts miteinander verknüpft werden, was nicht ohnehin bereits in einem inneren Zusammenhang steht, und – zum anderen – dürfen hoheitliche Entscheidungen ohne entsprechende gesetzliche Ermächtigungen nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden, es sei denn, erst die Gegenleistung würde ein der Entscheidung entgegenstehendes rechtliches Hindernis beseitigen - „kein Verkauf von Hoheitsrechten“ - (vgl. BVerwG, Urteil vom 06. Juli 1973 - 4 C 22.72 -, BVerwGE 42, S. 331; Urteil vom 13. Juli 1979 - 4 C 67.76 -, Baurechtssammlung (BRS) 35 Nr. 126; Urteil vom 11. Februar 1993 - 4 C 18.91 - BVerwGE 92, S. 56, und Urteil vom 16. Mai 2000 - 4 C 4.99 -, ZfBR 2000, S. 491).

Eine rechtliche Verknüpfung zwischen dem in den Verhandlungen der AM Forum Duisburg Projektentwicklung GmbH mit der Stadt Duisburg erörterten, im Detail in der vorstehend beschriebenen Art und Weise verbindlich verankerten „Paket“ von Leistungen und Gegenleistungen sowie der Bebauungsplanung besteht jedoch nicht in dem Sinne, dass eine hoheitliche Maßnahme der Stadt Duisburg - hier die Bebauungsplanung - vom Abschluss eines Vertrages oder einer sonstigen Leistung des privaten Investors abhängig gemacht worden wäre. Vielmehr ist die Verknüpfung lediglich so erfolgt, dass die von der Stadt Duisburg gewünschte städtebauliche Aufwertung des Innenstadtbereiches nur realisiert werden kann, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Lösung die nachhaltige Nutzung zulässt. Hierzu werden Infrastrukturmaßnahmen finanziert, die in einem unmittelbaren räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit dem Geplanten stehen.

Aus diesen Zusammenhängen resultiert zwar ein durchaus beachtliches tatsächliches Gewicht der in die Abwägung eingebrachten Interessen des Investors. Allerdings folgt daraus keine unzulässige Koppelung der Planungsentscheidung des Rates an (vor-) vertragliche Vereinbarungen. Die in Aussicht gestellte Ermöglichung der u.U. zustande kommenden Errichtung des „Forum“ ist nicht die Gegenleistung für eine städtebaulich nicht gerechtfertigte Bebauungsplanung. Vielmehr bildet sie einen als angemessen zu erachtenden Gegenwert zur geplanten Nutzung, nachdem die dafür vorgesehenen Flächen - städtebaulich gerechtfertigt - überplant worden sind. Dass die Erwartung von Baumöglichkeiten, die auf der Grundlage einer Bebauungsplanung eröffnet werden, in einen Vertrag über im Bebauungsplangebiet gelegene Grundstücke selbst vor einem Satzungsbeschluss einbezogen werden kann - und zwar sogar mit einer Rücktrittsklausel für den Fall der nicht (wirksamen) Überplanung -, ist in der Rechtsprechung im übrigen anerkannt (vgl. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 22. November 1979 – III ZR 186/77 –, Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen (BGHZ) 76, S. 16, 25).

Ergänzend sei – weil anlässlich der Auslegung der Planung auf einen solchen Aspekt hingewiesen worden ist - folgendes bemerkt:

Der Auslegung der vertraglichen Regelungen während der Beteiligungsverfahren bedurfte es nicht. Es genügt, dass die Bürger, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und vor allem die zur Beratung und Beschlussfassung über den Planentwurf aufgerufenen zuständigen Organe der Plangeberin über die relevanten vertraglichen Regelungen im Rahmen der durchgeführten Abwägung, insbesondere in der Planbegründung, informiert worden sind und Gelegenheit hatten, dazu – soweit gesetzlich geboten – Position zu beziehen. Außerdem haben die zuständigen Gremien der Stadt Duisburg über die vertraglichen Regelungen ausführlich beraten und dazu beschlossen. Es bestand keine Veranlassung oder gar Notwendigkeit, etwa Einwenden die vertraglichen Regelungen im Wortlaut offen vorzulegen.

6.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Innenstädte sind traditionell Orte des Warenaustausches und des Handels. Gerade die andersgerichteten Entwicklungen der 1990er Jahre mit der Entstehung von zahlreichen Gewerbeparks des großflächigen Einzelhandels auf der „grünen Wiese“ haben die damit einhergehenden stadtstrukturellen Probleme deutlich werden lassen.

Die regelmäßig auftretenden Schwierigkeiten außerhalb der städtischen Zentren sind vielfältiger Art: Das erhöhte Verkehrsaufkommen, mangelnde Mobilität weiter Bevölkerungskreise oder auch die Entleerung der Innenstädte haben ein Gegenlenken erforderlich gemacht, das nunmehr mit der Errichtung und dem Betrieb zentral gelegener Einkaufszentren einer neuen Generation Erfolge zeigt.

In diesem Zusammenhang sind innovative Angebote notwendig, mit denen für eine ausreichende und dauerhafte Kundenbindung gesorgt und damit zur Sicherung der Innenstadt insgesamt beigetragen wird. Dabei gehen die Konzepte so weit, dass die Nachfrage nach Konsumgütern mit Angeboten der Freizeitgestaltung und mit erweiterten Dienstleistungen kombiniert wird. Der Trend, Erlebniskauf mit entsprechenden Angeboten zu bedienen, fördert zunehmend die Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und zentralen Lagen der Städte.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Duisburg entschieden, mit einem integrierten Handlungskonzept die Aufwertung des Einkaufsschwerpunktes Königstraße an der zentralen Stelle zu verfolgen, auf welche bezogen die Planung erfolgt, nämlich gegenüberliegend zu dem Land- und Amtsgericht sowie dem zur Zeit neu entstehenden „City Palais“ - einem multifunktionalen Veranstaltungs- und Kongresszentrums mit einer Spielbank.

Eine Alternative dazu, ein Kerngebiet festzusetzen, ergab sich nicht: Denn abgesehen davon, dass es sich bei dem Plangebiet bereits heute wenigstens größtenteils um ein Kerngebiet handelt, hätte die Festsetzung eines Mischgebietes nicht die Möglichkeit geboten, die angestrebte Ansiedlung von Handelsbetrieben in der gewollten und auch landesplanungsrechtlich sowie regionalplanerisch anzustrebenden Konzentration durchzuführen. Zudem wäre dann ein für eine solche zentrale Innenstadtposition als zu hoch anzusehender Wohnungs-Anteil zu etablieren gewesen. Außerdem eröffnet nur die Festsetzung eines Kerngebietes, nicht aber die Verankerung eines Mischgebietes die Chance, gerade den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu einem „typischen“ Kerngebiet fortzuentwickeln – dort, wo ein solcher Gebietscharakter heute zumindest noch nicht ausgeprägt ist.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe stellte ebenfalls keine anzustrebende Alternative dar. Denn die Ansiedlung einer reinen „Nur-Einkaufsnutzung“, etwa durch ein Einkaufszentrum allein, bot genauso nicht die Gelegenheit, eine kerngebietstypische Nutzungsmischung zu entwickeln - selbst wenn mit der Kerngebiets-Festsetzung und deren Umsetzung ein hoher Einzelhandelsanteil (gewollt) umfasst ist.

Gerade die Absicht zur „Umsetzung“ der landesplanerischen Vorgaben, die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsunternehmungen an integrierten

Standorten in räumlicher Nähe zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorzunehmen, hat zur Entscheidung für die Auswahl dieses Innenstadtstandortes beigetragen. Die Bestimmung des konkreten Standortes ist auch auf die Initiative der potentiellen Investorin gestützt, gerade am bisherigen Standort des Karstadt-Warenhauses durch eine innovative Modernisierung die Warenpräsentation im Hinblick auf eine gezielte Kundenbindung zu optimieren. Mit dem auf Nachhaltigkeit angelegten Investitionskonzept soll maßgeblich zur Sicherung und zum Ausbau der Innenstadt sowie des Einzelhandelsstandortes Duisburg beigetragen werden.

Alternative Architekturkonzepte für den erweiterten Einzelhandels-Standort sind im Rahmen eines Architektenworkshops untersucht worden. Das favorisierte Modell hat sich vor allem unter den Aspekten seiner Gestaltung, der Wirtschaftlichkeit, der städtebaulichen Einbindung etc. gegenüber den anderen in Betracht gezogenen Varianten durchgesetzt.

Es gab und gibt keine Alternative dazu, die bislang in dem überplanten Gebiet vorhanden gewesene Bebauung abzureißen, soweit deren Abriss zur Realisierung der Neubebauung erfolgt ist oder zur Zeit geschieht, sowie die kurzfristig nach dem Satzungsbeschluss für die vorliegende Planung vorzunehmende Entwidmung und die Einziehung des im Gebietsinnern gelegenen Teils der Straße "Am Buchenbaum" durchzuführen. Es wäre dann die gewünschte Blockbebauung, die auch aufgrund ihrer Größe überregional ausstrahlen soll, unmöglich geworden. Gleiches gilt für die unumgängliche Inanspruchnahme der bisherigen kleinen begrünten Platzfläche des sog. "Heiratsmarktes" (der im übrigen bereits auch bisher unterirdisch baulich als Einzelhandelsfläche genutzt worden war).

Soweit eine dem generellen städtischen Konzept entsprechende Bebauung des Grundbesitzes Claubergstraße 1-3 nicht erfolgen kann, lag das nicht daran, dass eine solche Bebauung nicht gewollt und gewünscht wäre. Vielmehr hat dieses dort seinen Grund in den anders gelagerten Eigentumsverhältnissen. Ausgeschlossen für die Zukunft wird sie jedenfalls nicht. Vielmehr ist sie nach Maßgabe der vorliegenden Planung durchaus möglich.

7 Planungsvorgaben

7.1 Raumordnung und Landesplanung

7.1.1 Landesplanung

Im Zusammenhang mit der hier entwickelten Planung relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind in dem Landesplanungsgesetz (LPIG) sowie in dem Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) enthalten.

Im Landesentwicklungsplan NRW 1995 ist die Stadt Duisburg als Oberzentrum des umfassenden Ballungsraumes und der „Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr“ sowie entsprechend der siedlungsräumlichen Grundstruktur im Ballungskern gelegen

eingestuft. Sie befindet sich im Schnittpunkt zweier großräumlicher Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung in Nord-Süd- und Nord-West-Ausrichtung, bestehend aus jeweils zwei Autobahnen, zwei Schienenstrecken und einer Wasserstraße. Die landesplanerische Aufgabe für die Stadt Duisburg gemäß ihrer Stellung in der landesplanungsrechtlichen Hierarchie ist somit u.a., *„vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen [...]“* (§ 21 Abs. 3 lit. a) LEPro).

Die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr ist nach ihrer Bevölkerungszahl, Einwohnerdichte, Wirtschaftskraft und außerwirtschaftlichen Bedeutung mit europäischen Agglomerationen wie Paris und London vergleichbar. Die Handlungsschwerpunkte zur Erhaltung und Verbesserung der regionalen, nationalen sowie internationalen Wettbewerbsfähigkeit sind demzufolge sowohl auf die Entwicklung neuer sowie die Festigung und den Ausbau vorhandener Kapazitäten als auch die regionale Zusammenarbeit zu richten.

Die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur soll sich auf die Entwicklungsachsen ausrichten, um den Bedarf für weiteren Wegebau zu mindern und durch sozialverträgliche Verdichtung zur angemessenen Nutzung von Transportpotenzialen beizutragen, wie sie z.B. bei dem schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr vorgehalten werden. Es soll durch eine umwelt- und sozialverträgliche Mischung aus Wohnen und Arbeiten zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beigetragen werden. Standorte, die ein hohes Verkehrsaufkommen bedingen, sollen auf die Anlagen des Schienenverkehrs und seiner Schnittstellen mit anderen Verkehrsträgern sowie auf die Erschließungsmöglichkeiten durch den ÖPNV abgestimmt werden.

Für die Erweiterung und Ansiedlung Strukturen verbessernder gewerblicher Betriebe ist ein bedarfs- und qualitätsorientiertes Flächenangebot vorzuhalten.

Die Stadt Duisburg ist mit rund 505.000 Einwohnern nach der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum eingestuft, das gemäß § 22 LEPro die Aufgabe zur Deckung des täglichen und gehobenen Bedarfs in wirtschaftlicher, kultureller und konsumbezogener Hinsicht auch für den umgebenden Mittelbereich hat. Die Sicherung der Versorgungssituation ist als eine Voraussetzung einer funktionierenden Wechselbeziehung zwischen Region, Gesamtstadt und Stadtzentrum hervorgehoben.

7.1.2 Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan sind gemäß § 14 LPIG auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt.

In dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur u.a. durch die Darstellung von Siedlungsbereichen konkretisiert.

Für die Stadt Duisburg sind im GEP 99 die Innenstadtbereiche einschließlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt, die zur Unterbringung der folgenden Nutzungen dienen:

- Wohnen und die damit verbundenen privaten und öffentlichen Folgeeinrichtungen,
- wohnverträgliches Gewerbe,
- private und öffentliche Einrichtungen für Kultur und Bildung sowie der sozialen und medizinischen Betreuung.

Die Kommunen legen innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche Siedlungsschwerpunkte fest, die durch eine sinnvolle Zuordnung von Wohnungen und Arbeitsplätzen städtebauliche Einheiten bilden und somit zur Verkehrsvermeidung und -reduzierung beitragen. Siedlungsschwerpunkte sind demnach Standorte, denen raumwirksame öffentliche und private Investitionen zuzuordnen sind.

Der unter Ziel 2 des GEP 99 geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden bedarf einer nachhaltigen und Flächen sparenden Nutzung der Ressource Boden. Innenentwicklung hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. In diesem Zusammenhang sind die Kommunen aufgefordert, das Verdichtungs- und Abrundungspotential der Siedlungsbereiche unter umweltverträglichen Gesichtspunkten zu prüfen.

Die leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist zu sichern und, soweit erforderlich, umweltverträglich auszubauen. Durch die Lage an mehreren großräumigen Achsen ist das hohe Verkehrsaufkommen bedingt, das durch Lückenschließungen im Schienen- und Straßenverkehrsnetz zu steuern ist. Der Verkehrswegebau ist auf alle Verkehrsträger abzustimmen.

Die Sicherung und der Ausbau des Stadtbahnnetzes sollen primär in den Stadtzentren vorangetrieben werden, um frühzeitig die Kernbereiche zu entlasten. Die Stadtbahn U 79 im Bereich der Königstraße mit einem Haltepunkt südwestlich des König-Heinrich-Platzes wird als Schienenweg für den überregionalen und regionalen (Schienen-) Verkehr dargestellt. Darüber hinaus werden die Schienentrasse im Bereich des Duisburger Hauptbahnhofes im GEP 99 als Schienenwege sowie Betriebsflächen für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr ausgewiesen. Der Hauptbahnhof selbst wird dargestellt.

Die nach § 24 Abs. 1 LEPro geforderte „*Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen*“ (§ 7 LEPro) „*mit den vorhandenen oder geplanten Verkehrswegen unter besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs*“ wird durch die Realisierung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festgesetzten erfüllt.

Nach den Darstellungen des GEP liegt der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), in denen die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll sowie in welchen im

Rahmen der Bauleitplanung die Kerngebiete und Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln sind.

Planungen von Vorhaben zur Neuansiedlung, Erweiterung oder Sortimentsänderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe haben die sortimentsspezifische Kaufkraft des Versorgungsbereichs zu beachten und sind räumlich und funktional auf die geeigneten zentralen Bereiche der Standortkommune (Zentren) auszurichten. Die Entwicklung der benachbarten Zentrenstruktur sowie die Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung dürfen durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ziel ist eine ausreichende, ausgewogene und wohnungsnah Nahversorgung der Bevölkerung.

Die regionalplanerische Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben wird ermittelt durch eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung (LEPro, LEP, GEP), speziell den Zielsetzungen des § 24 Abs.3 LEPro. Ziel ist es, durch die Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen und Entwicklungsgesichtspunkte eine bestmögliche Versorgungsstruktur und eine Stärkung der zentralen Bereiche/Nahversorgungsschwerpunkte der Gemeinden sicherzustellen.

Weiter heißt es dazu:

"Großflächige Betriebe des Einzelhandels sind dann grundsätzlich geeignet, die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, gehobenen und höheren Bedarfs zu unterstützen, wenn sie

- *hinsichtlich ihrer Kaufkraftbindung keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf die Sicherung der Nahversorgung haben, die Versorgungsfunktion benachbarter Zentren nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen,*
- *bei der Standortwahl die räumlich-funktionale Zuordnung zu den Zentren der Siedlungsschwerpunkte beachten,*
- *die großflächigen Angebote für nicht zentrenrelevante Sortimente hinsichtlich der Größe und der Art der Randsortimente im Sinne des "Einzelhandelserlasses NRW" begrenzen,*
- *Konzentrationen von Möbel-, Bau-, Heimwerker-, Garten- und sonstigen typverwandten Fachmärkten an bestehenden Großstandorten zentrenrelevanter Angebote außerhalb der Kernbereiche vermeiden."*

Bei der Siedlungsentwicklung muss eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV gewährleistet sein. So sind die Siedlungsbereiche möglichst weitgehend auf die Netzstruktur des ÖPNV auszurichten.

7.1.3 Einzelhandelserlass NRW

In dem Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung

und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)“ vom 7. Mai 1996 (MBI. NW S. 922 / SMBl. NW 2311) werden Regelungen für die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen getroffen. Zweck des Erlasses ist die Berücksichtigung des Strukturwandels im Handel und der daraus resultierenden geänderten Anforderungen an den Städtebau. Erforderlich ist demnach die Integration des Handels in funktionaler, maßstäblicher und räumlicher Hinsicht. Zulässig sind Unternehmen des großflächigen Handels grundsätzlich in Kerngebieten und Sondergebieten. Für die Beurteilung von großflächigen Handelsunternehmen sind nach dem Erlass § 24 LEPro, § 1 Abs. 5 Nr. 8 und Abs. 6 BauGB a.F. sowie § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandels auf die Umwelt, die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung insbesondere für den kurzfristigen Bedarf und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Wirkungsbereich zu untersuchen.

Hinsichtlich der Beurteilung von geplanten großflächigen Handelsunternehmen müssen die materiellen Erfordernisse erfüllt sein. Demnach müssen die genannten Vorhaben nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels entspricht dann der zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet (Art und Umfang der Nutzung).

Darüber hinaus sind die Vorhaben räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zuzuordnen. Das Vorhaben muss im oder unmittelbar angrenzend an den Siedlungsschwerpunkt realisiert werden.

7.2 Gemeindliche Planungen

7.2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg werden die Flächen für die Innenstadtbereiche mit den Einzelhandelsbetrieben – u.a. das Plangebiet – als Kerngebiet sowie der Bereich mit dem Land- und Amtsgericht als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Verwaltungsgebäude" dargestellt.

Die Königstraße markiert den Siedlungsschwerpunkt der Stadt Duisburg.

Entsprechend ihrer Verkehrsfunktionen sind die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Friedrich-Wilhelm-Straße und die im Osten gelegene Bundesautobahn A 59 als Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

Für den Bereich der Königstraße ist die Trasse der als U-Bahn geführten Stadtbahn mit Haltepunkten dargestellt.

7.2.2 Rahmenkonzept Innenstadt Duisburg

Die Stadt Duisburg hat im Jahr 1999 ein Rahmenkonzept als kommunalen Selbstbindungsplan für die Innenstadt beschlossen, mit dem diese als Wohn-, Büro-, Handels-, Kultur- und Geschäftsstandort ausgebaut und gestärkt werden soll. Die in diesem Konzept entwickelten städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele sollen für die politischen Gremien eine Entscheidungsgrundlage und für die Verwaltung eine Orientierungsbasis für konkrete Erneuerungsmaßnahmen sein, mit denen zur Aufwertung der städtischen Qualität und des Stadtimages beigetragen wird. Die skizzierten Planungsziele sollen über Wettbewerbe, Gutachten und Workshops konkretisiert sowie über Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist zwar innerhalb des von der Rahmenkonzeption Innenstadt erfassten Bereiches gelegen, konkrete Zielvereinbarungen sind damit aber nicht verbunden. Der Standort des Geltungsbereiches hat jedoch im Zusammenhang mit seiner exponierten Lage an der Königstraße sowie am König-Heinrich-Platz insofern eine herausragende Bedeutung, als er auch ein Pendant zu den mit dem derzeit erfolgenden Bau des „City Palais“ eingeleiteten Aufwertungsmaßnahmen darstellen wird.

Das multifunktionale Kongress- und Veranstaltungszentrum „City Palais“ ist dabei mit dem weiter nördlich gelegenen Stadttheater in den Rundweg "Kulturmeile Duisburg" einbezogen, mit dem die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit den kulturellen Einrichtungen der Stadt verknüpft werden sollen. Auf informeller Ebene sind die Planungsziele einer multifunktionalen Nutzung und der städtebaulichen Aufwertung des Bereiches formuliert.

Ein weiterer Baustein der Rahmenkonzeption ist die Neugestaltung des in ihm erfassten Areals mit dem Stadttheater, dem Stadthaus, dem Hotel „Duisburger Hof“ und dem zur Zeit neu entstehenden „City-Palais“.

Der König-Heinrich-Platz ist zudem Bestandteil des Konzeptes "Grüner Rundweg", mit dem die im Innenstadtbereich vorhandenen Grün- und Parkflächen miteinander verbunden werden sollen. Eine in das Konzept einbezogene wesentliche Wegeverbindung besteht beispielsweise auch über die Tonhallenstraße, die den Kant-Park im Süden der Innenstadt mit dem König-Heinrich-Platz und weiter nach Norden mit dem Altstadt-Park am Innenhafen verbindet.

7.2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet sowie für benachbarte Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des vorliegenden Rechtsplanes gibt es mehrere in Kraft befindliche Bebauungspläne. Die darin mit Festsetzungen belegten Flächen werden durch Festsetzungen in dem vorliegenden Plan teilweise überlagert.

Zunächst existierte für das Gebiet zwischen Königstraße, Tonhallenstraße, „Am Buchenbaum“ und Claubergstraße der Durchführungsplan Nr. 162 vom 20. Oktober 1958, der Festlegungen zu Fluchtlinien, zur Baugestaltung und zu Bauzonen enthielt. Er war gemäß § 11 Abs. 1 des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. April 1952

(GS.NW. S 454) ergangen. Zu ihm wurde die 1. vereinfachte Änderung vom 1. Juni 1984 erlassen.

Unmittelbar südlich der Königstraße erstreckte sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 858 vom 20. März 1991. Er umfasste das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes sowie weiter westlich davon (bis zur Düsseldorfer Straße reichend) und weiter östlich (bis zur Mercatorstraße reichend) gelegene Bereiche. Für dessen gesamten Geltungsbereich ist ein Kerngebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden in diesem Plan durch Einschränkungen zu Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen begrenzt. In den MK-Gebieten sind ab dem 1. Obergeschoss sonstige Wohnungen zulässig.

Für einen Bereich östlich der Claubergstraße etwa in der Mitte zwischen der Königstraße und der Friedrich-Wilhelm-Straße – einschließlich des davon westlich gelegenen Teils des Straßenraumes der Claubergstraße nördlich der Lenzmannstraße und des südlich davon gelegenen Teils der Lenzmannstraße – war der Bebauungsplan Nr. 871 vom 2. Juli 1984 erlassen worden. In ihm waren differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen innerhalb des MK-Gebietes (oberhalb des zweiten Vollgeschosses) sowie Regelungen zur teilweisen Zulässigkeit größerer Geschosshöhen und zur ausschließlich ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 1035 vom 29. August 2003 ist die planungsrechtliche Grundlage für das Kerngebiet nördlich und nordöstlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Planes – mit dem „City Palais“, das derzeit als multifunktionales Kongress- und Veranstaltungszentrum mit Spielbank errichtet wird.

Überlagerungen dieses Planes mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan gibt es an der Königstraße, für die in dem Bebauungsplan Nr. 1035 komplett eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt ist. In einer Tiefe von etwa 4,5 Metern – von der südlichen Begrenzung der Verkehrsfläche beginnend gerechnet – wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan indes ein Teil der Königstraße für bauliche Zwecke innerhalb des Kerngebietes in Anspruch genommen.

Die Geltungsbereiche des Durchführungsplanes Nr. 162 und des Bebauungsplans Nr. 871 werden durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1050 vollständig überlagert. Die Überlagerung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 858 reicht so weit, wie der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1050 reicht.

7.2.4 Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 3. Oktober 1988 das *"Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg – Stadtmitte"* beschlossen, mit dem der damalige Oberstadtdirektor beauftragt worden ist, auf der Grundlage dieses Konzeptes, je nach

Handlungsbedarf, für einzelne Bebauungsplanbereiche entsprechende Vergnügungsstätten-Regelungen zu treffen.

In dem Entwicklungskonzept sind u.a. für den Innenstadtbereich, auch für den hier betroffenen Bereich, Regelungsbedürftigkeiten für folgende Arten von Vergnügungsstätten vorgesehen:

- *Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,*
- *Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist."*

7.2.5 Sonstige Fachplanungen

Andere Fachplanungen, wie z.B. Schulentwicklungsplan, Kinderspielplatzbedarfsplan, Landschaftsplan usw., haben auf die vorliegende Planung keinen Einfluss.

7.2.6 Denkmalrechtliche Vorgaben

7.2.6.1 Baudenkmale

- a) aa) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes lag das Gebäude Claubergstraße 11. Es war als Baudenkmal unter der lfd. Nr. 35 am 13. März 1985 in die Denkmalliste der Stadt Duisburg eingetragen worden. Hinsichtlich der Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals ist dort vermerkt:

"1900 von der Bergisch-Märkischen Bank errichtet. 1909 von der Duisburg-Ruhrorter Bank übernommen. Einer der im Ruhrgebiet seltenen Bauten der italienischen Klassik, die in der wilhelminischen Ära im Ruhrgebiet entstanden. Fensterstürze abwechselnd rund bzw. dreieckig ausgebildet; im Erdgeschoß runde obere Fensterabschlüsse, Dachkonsolen, Mezzaningeschoß mit Stuck. Monumentaler – asymmetrisch angeordneter – Eingang.

Der Bau ist bedeutend für Städte und Siedlungen sowie die Arbeitsverhältnisse. An seinem Erhalt besteht aus künstlerischen, wissenschaftlichen und architektonisch-städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse."

- bb) In einem Verfahren nach § 9 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) ist durch den Bescheid des Oberbürgermeisters der Stadt Duisburg vom 8. Dezember 2005, Az.: 62-34-D-2005-0087, in Verbindung mit dem Vorbescheid vom 2. November 2005, Az.: 62-34-A-2005-0070, entschieden worden. Es ist der Teilabriss des Gebäudes bis auf im wesentlichen die vordere Fassade, die erhalten worden ist, zugelassen worden. Die folgenden Bedingungen sind ergangen und erfüllt worden:

"Der Antragsteller hat eine Dokumentation zu erstellen, die den Bauzustand vor der von ihm beantragten Maßnahme (hier Teilabriss) zeigt. Das Denkmal ist in seiner

Gesamtheit in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde fotografisch zu dokumentieren.[...]"

Die v.g. Bescheidung hatte die Löschung aus der Denkmalliste zur Konsequenz. Hierzu heißt es in dem o.a. Bescheid:

"Da mit der Realisierung des Bauvorhabens allein Fassade und vorderes Treppenhaus des historischen Gebäudes erhalten bleiben, hat die Genehmigung der Maßnahme die Löschung aus der Denkmalliste zur Konsequenz, da dann ein Denkmalwert im Sinne § 2 DSchG NRW nicht mehr gegeben ist. Das historische Gebäude ist in all seinen Bestandteilen Ergebnis einer historischen Baumaßnahme bzw. der nachfolgenden Umnutzung. Repräsentative Fassade und Treppenhaus allein können zwar noch von dem hohen Anspruch zeugen, der einst hinter der Planung des Bankgebäudes stand: Bauaufgabe sowie ehemalige Funktion und Nutzung im städtischen Kontext gehen als wesentliche Information und Bedeutungsdimension des Denkmals jedoch verloren. Fassade und Treppenhaus sind unabhängig vom Gebäude einer selbständigen Bewertung im denkmalrechtlichen Sinne nicht mehr zugänglich."

Der Teilabriss ist inzwischen durchgeführt worden.

- b) Als Baudenkmale unter Schutz gestellt in der Umgebung des Plangebietes sind:
- Nr. 059, Stadttheater, Neckarstraße 1,
 - Nr. 107, Land- und Amtsgericht, Königstraße/Landgerichtsstraße.
- c) Der Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Am für Denkmalpflege - hat darauf hingewiesen, dass außerdem die Gebäude „Kaufhaus Karstadt, Königstraße 46-48“ sowie „Land- und Amtsgericht mit Untersuchungsgefängnis, Königstraße“ und die Gebäude "Am Buchenbaum" 17 sowie 21 zur Eintragung in die Denkmalliste vorgeschlagen worden seien. Bislang ist eine Eintragung nicht erfolgt. Zum Teil sind die v.g. Gebäude (Kaufhaus Karstadt sowie "Am Buchenbaum" 17) inzwischen abgebrochen

7.2.6.2 Bodendenkmale

Zunächst wurde in dem Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren davon ausgegangen, der Geltungsbereich überlagere im südwestlichen Teil einen Teilbereich des durch Eintragung in die Denkmalliste geschützten Bodendenkmals „Fränkisches Gräberfeld“ im Kantpark (Liste DU 42b).

Zwischenzeitlich sind Untersuchungen zur archäologischen Sachstandsermittlung für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt und abgeschlossen worden. Sie haben kein archäologisch relevantes Ergebnis erbracht. Dies ist das Resultat des zwischenzeitlich vorliegenden Abschlussberichts, Aktivitätennummer: Ni 2006/1003, ohne Datum, des Archäologenteams Dr. Hans-Peter Schletter, Duisburg, und Ingo Buhren M.A., Oberhausen (Rhld.).

Durch das Ergebnis des v.g. Abschlussberichts sind die im Vorfeld von der Trägerin unterbreiteten Bedenken ausgeräumt worden. Dies ist vom Landschaftsverband

Rheinland – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege – mit dessen Schreiben vom 16. Februar 2006 bestätigt worden.

7.2.7 Einziehung von Straßenteilflächen

Mit Amtlicher Bekanntmachung vom 9. Januar 2006, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Duisburg Nummer 2/2006 vom 12. Januar 2006, Sonderausgabe, hat die Stadt Duisburg die Absicht bekanntgemacht, folgende Flächen gemäß § 7 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) einzuziehen:

- "Am Buchenbaum" von Claubergstraße bis Tonhallenstraße
Es verbleibt ein ca. 13 m langer Abschnitt in einer Breite von ca. 8,75 m an der Claubergstraße.
- Tonhallenstraße von "Am Buchenbaum" bis Königstraße
Es handelt sich um eine ca. 1,85 m breite Fläche entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Duisburg Flur 331 Flurstück 33.
- Königstraße von ca. 1,85 m östlich der östlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Duisburg Flur 331 Flurstück 33 bis 50 m in westliche Richtung
Es handelt sich um eine 5 m breite Fläche entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Duisburg Flur 331 Flurstück 33.
- Platzfläche zwischen Königstraße und "Am Buchenbaum"
- Königstraße: Bogenförmige Teilfläche von Claubergstraße bis 55 m in östliche Richtung und einer maximalen Breite von 5 m

Die beabsichtigte Einziehung wurde mit dem Hinweis bekanntgemacht, dass Einwendungen gegen das Vorhaben während der nächsten drei Monate vom Tage der Bekanntmachung an vorgebracht werden können.

8 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

8.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB), Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 1. März 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1050 Dellviertel – zunächst für einen Bereich zwischen Tonhallenstraße einschließlich Straßenraum, der Friedrich-Wilhelm-Straße bis zur Vom-Rath-Straße einschließlich Straßenraum, der Claubergstraße einschließlich Straßenraum und der Königstraße bis zur südlichen Tunnelwand der Stadtbahnrohre – beschlossen (DS 5986).

Durch den Beschluss des Rates der Stadt Duisburg vom 27. Juni 2005 (DS 05-1756) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes derart angepasst worden, dass der Planbereich dann einen Bereich umfasste zwischen Tonhallenstraße einschließlich

Straßenraum und 36 m des östlich angrenzenden Baugebietes, der Friedrich-Wilhelm-Straße, der Claubergstraße einschließlich Straßenraum und 36 m des westlich angrenzenden Baugebietes und der Königstraße bis zur südlichen Tunnelwand der Stadtbahnröhre.

8.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nach dem Abschluss eines zur Konkretisierung des im Zuge der Planung in dem Plangebiet ggf. in Betracht kommenden „Forum“-Projekts eingeleiteten konkurrierenden Architekten-Workshops zu Beginn des Jahres 2005 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) – auf der Grundlage des prämierten Architektenkonzeptes am 10. März 2005 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Mitte durchgeführt (DS 05-1030). Es ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

Im Wesentlichen bezogen sich die vorgebrachten Anregungen auf die Sicherstellung des Witterungsschutzes an der Königstraße, ein Angebot an weiteren optionalen Zugängen und Quermöglichkeiten des zentralen Baufeldes bzw. des in Betracht kommenden zusammenhängenden Handelsgebäudes im mittleren, zentralen Baufeld sowie eine gestalterische Integration der Anlieferzonen.

Die Erschließungssituation soll nach den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger so konzipiert werden, dass möglichst geringe Störungen für die Nachbarschaft – insbesondere im Bereich der Lenzmannstraße – entstehen. Auf die Notwendigkeit der Sicherstellung der Anlieferungen bestehender Geschäfte im Umfeld sowie des Beibehaltens von vorhandenen Stellplätzen und auf das Erfordernis der dauerhaften Erhaltung der vollständigen Funktionsfähigkeit des unterirdischen Stadtbahnhaltepunktes „König-Heinrich-Platz“ während der Bautätigkeiten wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung besonders hingewiesen.

Zudem wurde ein detailliertes Baustellen-Logistikkonzept zur Vermeidung von Störungen für alle betroffenen Gebäude- und Grundstückssituationen in der Nachbarschaft thematisiert.

Der Schutz des vorhandenen privaten Gebäude- und Grundstücks-Eigentums wurde in besonderer Weise eingefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen wurden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB)

Mit einem Moderationsverfahren im Sinne des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf“ für das im Plangebiet bereits damals als in Betracht kommend erörterte Einzelhandelsvorhaben „Forum“ wurde im Frühjahr 2005 begonnen.

Den eingeladenen Vertreterinnen und Vertretern der Nachbarstädte und -gemeinden, der benachbarten Kreise sowie der Träger öffentlicher Belange wurden in einem Termin am 17. März 2005 – auch im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB – durch die Stadt und den evtl. Investor das als eine Realisierungsmöglichkeit der Planung in Frage kommende Projekt, seine Auswirkungen, die Wechselwirkungen mit dem – seinerzeit aktuell erörterten – „Multi Casa“-Projekt und die Rolle von Duisburg als Oberzentrum vorgestellt. Ein zweiter Termin fand am 13. Mai 2005 statt.

Die dabei vorgebrachten Stellungnahmen sind zwischenzeitlich umfänglich in die Planung eingeflossen.

Die in dem Moderationsverfahren vorgebrachten Belange beziehen sich im wesentlichen auf die Dimensionierung des als möglicherweise in Betracht kommend erörterten „Forum“, insbesondere vor dem Hintergrund seinerzeit noch wesentlich größere Aktualität besitzender Planungen für großflächigen Einzelhandel in der Stadt Duisburg im Zusammenhang mit dem Projekt „Multi Casa“. Außerdem umfassen sie Ausführungen zu den Verkaufsflächen und zu der Kaufkraftbindung in den benachbarten Zentren. Diese Aspekte sind daraufhin später erneut gutachterlich geprüft und ausführlich im Rahmen der planerischen Abwägung in die vorliegende Planung – auch anhand der seit dem Sommer 2005 sowie im Frühjahr 2006 vorgenommenen Fortentwicklungen – einbezogen worden.

Das Moderationsverfahren im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes selbst wurde mit positivem Resultat für das potentiell in Betracht kommende Einzelhandelsvorhaben „Forum“ abgeschlossen.

8.4 Erste öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 2 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Duisburg hat daraufhin in seiner Sitzung am 27. Juni 2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einstimmig beschlossen (DS 05-1756).

Sie erfolgte in der Zeit vom 25. Juli 2005 bis zum 26. August 2005.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgten im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Es wurden insgesamt 32 Träger öffentlicher Belange benachrichtigt.

Zusätzlich wurde die Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt.

Außerdem wurden 35 Nachbarstädte und -gemeinden sowie Nachbarkreise benachrichtigt.

Von sechs Trägern öffentlicher Belange sowie fünf Nachbarstädten wurden im Beteiligungsverfahren Anregungen vorgebracht.

Den vorgetragenen Anregungen sowie den dargelegten Stellungnahmen ist vielfach bereits dadurch entsprochen worden, dass sie aufgegriffen und in die fortentwickelte Planung übernommen wurden. Ansonsten wurden sie im Rahmen der durchgeführten Beratungen der zuständigen Ausschüsse (insoweit empfehend) und des Rates der Stadt am 22. Mai sowie am 12. Juni 2006 abgewogen und im einzelnen beschieden. Es erfolgt eine Benachrichtigung der Träger und der Nachbarkommunen.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen städtischer Ämter wurden ausschließlich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Es handelt sich um den Vortrag städtischer Ämter, deren Belange abzustimmen und nicht vom Rat der Stadt zu bescheiden sind.

8.5 Zweite Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 3 Abs. 3 i.V.m. 2, § 4 Abs. 4 i.V.m. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB), Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Im Zuge der Durchführung des weiteren Planverfahrens sowie anhand der Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen haben sich Änderungen inhaltlicher Art für den Bebauungsplan ergeben. Im Hinblick darauf wurden nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich einer erneuten Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Überarbeitung des Planentwurfes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass der 36 m tiefe Baugebietsstreifen westlich der Claubergstraße aus dem Planbereich herausgenommen wurde. Ebenfalls herausgenommen wurde der 36 m tiefe Streifen östlich der Tonhallenstraße im Teilabschnitt zwischen der Straße „Am Buchenbaum“ und der Friedrich-Wilhelm-Straße. Der verbleibende Flächenteil östlich der Tonhallenstraße zwischen der Straße „Am Buchenbaum“ und der Königstraße wurde von bisher 36 m unter Berücksichtigung der Grundstückssituation auf rd. 50 m erweitert. Diese Änderung des Geltungsbereiches hat Änderungen der Bereichsbeschreibung des Bebauungsplanes zur Folge.

Sämtliche Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen sind auf die mit dem zur Festsetzung vorgesehenen Kerngebiet einhergehenden Nutzungsmöglichkeiten erstmalig abgestimmt und aktualisiert worden. Sie sind in eine umfassende Abwägung eingestellt worden, die zu der fortentwickelten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes geführt hat.

Die Änderungen/Fortentwicklungen des Bebauungsplanes im Zuge dieser ersten Fortentwicklung beziehen sich insbesondere auf:

- den modifizierten Geltungsbereich,
- die Baugrenzen und Baulinien parallel zur Königstraße sowie im Eckbereich Königstraße/Claubergstraße/westlicher Teil der Straße „Am Buchenbaum“,

- die den Teilbereichen des Kerngebietes zugeordneten Mindest- und Maximalhöhen für die Gebäude, mit denen eine verbesserte Einbindung in die Umgebungsstruktur, aber auch zum Schutz der Nachbarschaft vor Beschattung vorgenommen wird,
- den Ausschluss von Nutzungen, die aufgrund ihres Störungsgrades und / oder der negativen städtebaulichen Wirkung nicht innerhalb des festgesetzten Kerngebietes zulässig sein sollen, wie bspw. Tankstellen,
- die zu überbauenden Flächen innerhalb des Kerngebietes des Teilabschnittes der Claubergstraße unmittelbar westlich der Tonhallenstraße, der bislang als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ in der Straße "Am Buchenbaum" vorgesehen war.

Der Rat der Stadt Duisburg hat daraufhin in seiner Sitzung am 14. November 2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einstimmig beschlossen (DS 05-2569).

Sie erfolgte in der Zeit vom 28. November 2005 bis zum 6. Januar 2006.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgten parallel zur öffentlichen Auslegung.

Beteiligt dazu wurden – mit Ausnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – erneut die Träger öffentlicher Belange, welche bereits in dem vorstehenden Kap. 8.4 erwähnt worden sind.

Außerdem wurden zwölf Nachbarstädte benachrichtigt.

Von sieben Trägern öffentlicher Belange sowie einer Nachbarstadt wurden im erneuten Beteiligungsverfahren Anregungen vorgebracht:

Vielfach sind auch die während der zweiten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die dargelegten Stellungnahmen aufgegriffen und in die fortentwickelte Planung übernommen worden. Ihnen wurde dadurch entsprochen. Im Übrigen sind sie im Rahmen der Beratungen der zuständigen Ausschüsse (insoweit empfehlend) und des Rates der Stadt am 22. Mai sowie am 12. Juni 2006 abgewogen und beschieden worden. Die Träger und die Nachbarkommune werden benachrichtigt.

Auch die im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen von städtischen Ämtern wurden aus den bereits zuvor genannten Gründen ausschließlich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.

8.6 Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- a) Im Rahmen der Ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes vom 25. Juli 2005 bis zum 26. August 2005 wurden von sechs Bürgerinnen und Bürgern Anregungen vorgebracht.
- b) Im Rahmen der Zweiten öffentlichen Auslegung vom 28. November 2005 bis zum 6. Januar 2006 wurden Anregungen unterbreitet ebenfalls durch insgesamt sechs


Bürgerinnen und Bürger. Es handelte sich zum Teil um andere Personen als diejenigen, die sich im Rahmen der Ersten Offenlage geäußert hatten.

- c) Sämtliche vorgebrachten Anregungen sind anlässlich der dazu durchgeführten Beratungen und Beschlussfassungen der zuständigen Ausschüsse (insoweit empfehlend) und des Rates der Stadt am 22. Mai sowie am 12. Juni 2006 abgewogen und beschieden worden. Die Bürgerinnen und Bürger werden benachrichtigt.

8.7 Vereinfachte Änderungen (§ 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB), redaktionelle Anpassung der Planung

- a) Im Rahmen der erfolgten Fortentwicklung der Planung wurde die Baugrenze im Bereich der Tonhallenstraße – und zwar in dem nördlich, zur Königstraße hin gelegenen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes –, die bisher an die dort bereits weiter nördlich befindliche Baulinie nach Süden hin angeschlossen gewesen war, nunmehr weiter nach Süden hin in eine Baulinie umgewandelt, die im Abstand von 9,50 m lotrecht zur nördlichen Baugrenze des mit MK 1 bezeichneten Teilbereichs des festgesetzten Kerngebietes endet. Außerdem wurde für diesen Bereich eine zwingend einzuhaltende Gebäudehöhe festgesetzt.

Für die bis dahin mit „b“ im Planentwurf gekennzeichnet gewesene überbaubare Fläche ist die zuvor getroffene Textliche Festsetzung gestrichen und durch folgende Textliche Festsetzung ersetzt werden:

„In dem mit „b“ gekennzeichneten Bereich sind an der Baulinie eine zwingende Höhe baulicher Anlagen ( ZWING.) von 58,10 m ü. NN (Gebäudehöhe ca. 25,30 m) sowie an der Baugrenze eine Mindesthöhe (GH MIN.) von 55,0 m ü. NN (Gebäudehöhe ca. 22,20 m) und eine Maximalhöhe (GH MAX.) von 62,50 m ü. NN (Gebäudehöhe ca. 29,70 m) einzuhalten.“

Entsprechend ist auch die Planzeichenerklärung unter dem Punkt „Maß der baulichen Nutzung“ ergänzt worden.

Mit der Festsetzung einer Baulinie nicht nur zur Königstraße hin, sondern auch für den nördlichen Bereich einer Bebauung an der Westseite der Tonhallenstraße wird der hier vorhandene öffentliche Raum als Stadtraum mit eindeutigen Bezügen der relevanten Gebäude zueinander geprägt. Es wird eine markante Eckausbildung eines zu errichtenden Gebäudes durch einen turmartigen Baukörper vorgegeben, welcher mit dazu beitragen soll, visuelle Bezüge von der Tonhallenstraße über die Königstraße zum König-Heinrich-Platz hin zu stärken. Dabei wird die markante Eckausbildung nicht nur ermöglicht, sondern durch die Änderungen verbindlich festgesetzt.

Bei den insoweit erfolgten Modifizierungen des Planes handelt es sich um keine Änderungen, welche die Grundzüge der Planung berühren.

Somit wurde gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB nur den betroffenen Bürgern die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt.

Beteiligt wurden zu dieser Änderung die Grundeigentümer der Hausgrundstücke Königstraße 50/Tonhallenstraße 1, Tonhallenstraße Nr. 3, 5, 7 und 7 A sowie der Testamentsvollstrecker und Bevollmächtigte der Erbengemeinschaft Königstraße 50/Tonhallenstraße 1 und die diese Erbengemeinschaft im Planverfahren vertretenden Rechtsanwälte.

Ebenfalls wurde der Erbbauberechtigte des Grundstückes Tonhallenstraße 3 angeschrieben.

Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 14. März 2006 (Postausgang) bis zum 31. März 2006. Anregungen wurden im Rahmen dieser Beteiligung nicht vorgebracht.

b) Außerdem wurden folgende weitere Fortentwicklungen der Planung durchgeführt:

- Im Bereich der Königstraße wurde die Baugrenze des mit "B" gekennzeichneten Bereiches leicht (in nördliche Richtung) gedreht.
- Für die mit MK 1 und MK 3 bezeichneten Teilbereiche des festgesetzten Kerngebietes wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.
- In dem südlichen Bereich des mit MK 1 bezeichneten Teilbereichs des festgesetzten Kerngebietes an der Nordseite der Lenzmannstraße wurden Lärmpegelbereiche modifiziert.
- Die Kennzeichnung des Hauses Claubergstraße 11 als Denkmal wurde infolge des Verlustes der Denkmaleigenschaft herausgenommen.
- Die textliche Festsetzung Ziff. II.2.1 lit. a) wurde herausgenommen, da sie identisch war mit der textlichen Festsetzung Ziff. II.2.1 lit. c). Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.
- Die textliche Festsetzung mit der bisherigen Bezeichnung II. 3 wurde „umbenannt“ in III. 1. Die Festsetzung mit der bisherigen Bezeichnung III. wird dementsprechend nunmehr mit III. 2 bezeichnet.
- Die Längen der Ein-/Ausfahrtbereiche für die Tiefgarage sowie der Einfahrtsbereiche für die Anlieferung an der Lenzmannstraße wurden reduziert.
- Die textliche Festsetzung Ziff. IV.2 wurde hinsichtlich der zugrundezulegenden Voraussetzung für die Gewährung der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Unterbauung innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ergänzt.
- Der Hinweis auf Bodenfunde konnte reduziert werden.

Die AM Forum Duisburg Projektentwicklung GmbH als einzige Betroffene dieser Fortentwicklungen der Planung wurde hierzu angehört. Sie hat ihnen ausdrücklich zugestimmt.

Weitere Betroffene waren diesbezüglich nicht zu beteiligen. Durch die vorstehend aufgeführten Modifizierungen wurden insbesondere Nachbarn – u.a. auf den jeweils gegenüberliegenden Seiten der jeweils dazwischen liegenden Straßen – nicht

betroffen, da sie betreffende Veränderungen der Planung oder Auswirkungen der veränderten Planung nicht eintreten.

- c) Bezüglich der textlichen Festsetzungen I.2 lit. d) da) und db) wurden offenbare Schreibunrichtigkeiten berichtigt. Die bisherige textliche Festsetzung II.3. wurde versetzt und erhielt dadurch neu die Nummer III.1. Der bisherigen Festsetzung III. wurde daraufhin die neue Nummer III.2 gegeben.

8.8 Satzungsbeschluss

- a) In der gemeinsamen Sitzung am 22. Mai 2006 haben der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Verkehr sowie der Ausschuss für Umwelt und Grünflächen über die in Kap. 8.4-8.6 benannten Stellungnahmen und Anregungen, über die in Kap. 8.7 angeführten Modifizierungen sowie den Satzungsbeschluss beraten. Sie haben dem Rat der Stadt empfohlen, hierzu jeweils zu den ihnen von der Verwaltung vorgelegten Empfehlungen positive Beschlüsse zu fassen.

Die Bezirksvertretung Mitte wurde angehört.

- b) Der Rat der Stadt Duisburg ist in seiner Sitzung am 12. Juni 2006 den Beschlussvorschlägen der Verwaltung und den Beschlussempfehlungen der v.g. Ausschüsse gefolgt und hat entsprechend beschlossen. Insbesondere hat er den Satzungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan sowie bezüglich der völligen und teilweisen Aufhebung der in dem Aufhebungsvermerk benannten Bebauungspläne gefasst, und zwar insoweit, wie eine Überlagerung der Geltungsbereiche mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1050 gegeben ist:

- Durchführungsplan Nr. 162 vom 20. Oktober 1958 einschließlich der 1. vereinfachten Änderung vom 1. Juni 1984 (gänzlich),
- Bebauungsplan Nr. 871 – Dellviertel – vom 2. Juli 1984 (gänzlich),
- Bebauungsplan Nr. 858 – Dellviertel – vom 20. März 1991 (teilweise),
- Bebauungsplan Nr. 1035 – Altstadt – vom 29. August 2003 (teilweise).

9 Eingeholte Fachgutachten

Im Zuge der Erarbeitung der vorliegenden Planung wurden bezüglich der umweltrelevanten Belange folgende fachgutachterliche Beiträge eingeholt:

- AGL Krefeld - Atelier für Garten- und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan Nr. 1050 - Dellviertel - der Stadt Duisburg; Ergänzende gutachterliche Stellungnahme; Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung, vom 9. September 2005,
- blanke ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum: Bebauungsplan Nr. 1050 – Dellviertel – Stadt Duisburg, Lärm, Ergänzende gutachterliche Stellungnahme Lärmvorsorge, Oktober 2005,

- Erdbaulaboratorium Essen: Duisburg – Forum Duisburg; Umweltbericht: Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, April 2005 und Aktualisierung vom 27. Juli 2005, sowie: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Schutzgüter Boden und Grundwasser, Kampfmittel, August/September 2005,
- IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth: Stadt Duisburg, Bebauungsplan Nr. 1050 "Dellviertel" Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht-Nr.: 06.3327/2 a, vom 10. April 2006 nebst einem Aktenvermerk "Allgemeine Vorschläge für Festsetzungen zum IFSP für den Bebauungsplan" vom 10. April 2006,
- IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth: Stadt Duisburg, Bebauungsplan Nr. 1050 "Dellviertel" Schalltechnische Untersuchungen zum Umfang erforderlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen (Bestandserhebung und Kostenabschätzung), Bericht-Nr.: 06.3327/3 a, nebst den Anlagenbänden Teile I bis III, 10. April 2006,
- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe: Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan Nr. 1050 "Dellviertel" der Stadt Duisburg und dem als Bebauungsbeispiel in Betracht kommenden Projektvorhaben "Forum Duisburg", April 2006 ,
- Peutz Consult GmbH, Düsseldorf: Studie zur Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Verschattung, Raumbeleuchtung und Durchlüftung der Umgebung, 28. Oktober 2005, sowie weitergehende Untersuchung, 6. April 2006,
- simuPlan, Dorsten: Bauvorhaben Forum Duisburg; Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoff-Immissionen, 6. Oktober 2005,
- Dr. Hans-Peter Schletter / Ingo Buhren M.A., Duisburg / Oberhausen: Archäologische Sachstandsermittlung Duisburg – Forum,
- Winter Ingenieure, Düsseldorf: Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1050 – Dellviertel – der Stadt Duisburg, Fachgutachten Umweltbelange, hier: Niederschlagswasser, 26. September 2005.

Insbesondere auf diese Begutachtungen wird zentral in dem nachfolgenden Teil II dieser Begründung eingegangen.

Auf die Gutachten

- CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln: Markt- und Standortgutachten zur Realisierung des Forum DUISBURG in der Duisburger Innenstadt, August 2004/Februar 2005 (nachfolgend auch: „CIMA, 2004/2005“),
- CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Realisierung des

Projektvorhabens 'Forum DUISBURG' im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1050 – Dellviertel – der Stadt Duisburg, November 2005, (nachfolgend auch: „CIMA, November 2005),

- CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln: Standortentwicklung des Areals Claubergstraße 1-3 nach Realisierung des Forum DUISBURG, November 2005, (nachfolgend auch: „CIMA Standortentwicklung“),
- CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln: "Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Realisierung des Projektvorhabens 'Forum Duisburg' im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1050 – Dellviertel – der Stadt Duisburg; Stellungnahme zu den Bedenken und Anregungen von Taylor Wessing sowie der vorgelegten Gutachten der GfK Prisma Institut GmbH & Co. KG sowie der GMA, Ludwigsburg, 12. April 2006 (nachfolgend auch „CIMA 2006“),
- CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln, Schreiben vom 13. April 2006 zur Ansiedlung eines Media-Marktes in Duisburg-Großenbaum,

sowie

- blanke ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum: Bebauungsplan Nr. 1050 – Dellviertel – Stadt Duisburg, Verkehrsuntersuchung, Oktober 2005 (nachfolgend auch: „blanke ambrosius, Verkehr 2005“),
- blanke ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum: Bebauungsplan Nr. 1050 – Dellviertel – Stadt Duisburg, Ergänzende Verkehrsuntersuchung, April 2006 (nachfolgend auch: „blanke ambrosius, Verkehr 2006“),

wird zentral nachfolgend in diesem Kapitel sowie anlässlich der Behandlung derjenigen Punkte eingegangen, für deren Bewertung diese gutachterlichen Aussagen besonderes Gewicht besitzen.

9.1 Einzelhandel

Die Situation des Einzelhandels in der Stadt Duisburg ist durch mehrere Gutachter – u.a. im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes sowie anlässlich der 2004/2005 vorgenommenen Aktualisierungen des Gutachtens von GfK Prisma zu dem "Multi Casa"-Projekt – ermittelt und bewertet worden. Deren fachgutachterlichen Beiträge sind als Beurteilungsgrundlage in das für das geplante Vorhaben "Forum" sowie bezüglich der innerhalb eines festgesetzten Kerngebietes an der Stelle des "Forum" ansonsten weiteren zulässigen Nutzungsmöglichkeiten erstellte CIMA-Einzelhandelsgutachten aus August 2004/Februar 2005 nebst der o.a. Ergänzungen aus August und Oktober 2005 eingeflossen. CIMA hat dabei zur Bewertung des "Forum"-Projektes eigenständige Analysen durchgeführt. Hinsichtlich des

Umsatzvolumens in der Stadt Duisburg wurde auf vorliegende Quellen zurückgegriffen.

Soweit anlässlich der zweiten Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes im Rahmen der Erhebung von Anregungen je eine Stellungnahme der GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG sowie der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vorgelegt worden sind, hat die CIMA GmbH dazu eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme am 12. April 2006 abgegeben. Außerdem wurde am 18. April 2006 eine weitere Stellungnahme übergeben. Die vorbenannten Begutachtungen und Stellungnahmen der verschiedenen Institute sind sämtlich in die Überlegungen der Stadt Duisburg eingeflossen, die zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes geführt haben.

Im Ergebnis kommen sämtliche Untersuchungen zu der durchgeführten – auch regionalen – Bestands- und Wettbewerbsanalyse zu der Aussage, dass die Stadt Duisburg eine über alle Branchengruppen deutlich unterdurchschnittliche Handelszentralität aufweist. Der Gutachter legt im Zusammenhang damit konkret dar, dass es zwar strukturelle Unterschiede innerhalb der einzelnen Branchen gibt, jedoch die insgesamt festgestellte Handelszentralität der Stadt Duisburg anhand der dafür festgestellten Kennziffer von nur 93 auf eine deutlich zu geringe Kaufkraftbindung hinweist. Er führt die mangelnde Entwicklungsdynamik des Einzelhandels in der Innenstadt im Wesentlichen auf externe Einflüsse zurück, die zu einer hohen Kaufkraftabwanderung führen. Außerdem verweist er auf den überdurchschnittlich ausgedehnten Einkaufsbereich zwischen Königstraße und Münzstraße, innerhalb dessen Schwerpunktverlagerungen automatisch zu Lageveränderungen führen.

Hinsichtlich des Vorhabens im Bereich des Hauptbahnhofes und des ehemaligen Güterbahnhofes ("MultiCasa") hat der Gutachter die derzeitige Beschlusslage des Rates der Stadt Duisburg, insbesondere den Beschluss vom 27. Juni 2005, zugrundegelegt:

"Die CDU-Fraktion und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen begrüßen

- *die Pläne der Stadt Duisburg sowie der beteiligten Investoren und Grundstückseigentümer zur Sanierung des Hauptbahnhofes und der umgebenden Flächen,*
- *den Bau des chinesischen Handelszentrums (Gate to Asia) zur Präsentation fernöstlicher Handelsware und der damit verbundenen Vertiefung der heimischen Handelsinteressen mit dem chinesischen Markt,*
- *die zentrenverträgliche und Innenstadt ergänzende Entwicklung eines Handelsbereiches auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs nördlich der Koloniestraße,*
- *die Stärkung und den Ausbau des heutigen Haupteinzelhandelsbereiches an der Königstraße als strategischem Entwicklungsschwerpunkt.*

Zur verträglichen Umsetzung dieser Planungsziele und zur Sicherung der vom Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 25. Juni 2001 mit breiter Mehrheit in der Drucksache

2683 beschlossenen Zentrenverträglichkeit der Nutzungen im MultiCasa und der weiteren politischen Kontrolle hierüber beantragen die oben genannten Fraktionen, das in den o.a. Drucksachen im Bereich des eigentlichen Einkaufszentrums MultiCasa ausgewiesene Kerngebiet nicht zu beschließen. Vielmehr ist in diesem Bereich die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vorzunehmen.

Der Oberbürgermeister wird ferner beauftragt, die notwendigen planungsrechtlichen Verfahren, die sich aus der Beschlussfassung eines Sondergebietes ergeben, so zügig durchzuführen, dass die Verzögerung einer sinnvollen Nutzung aus formalen Gründen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt bleibt.

Der Oberbürgermeister wird weiter beauftragt, durch die Ausweisung eines SO-Gebietes die Zentrenverträglichkeit des künftigen Geschäftsbesatzes sicherzustellen."

(Drucksache (DS) 05-1769 wegen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5.30 I-Innenstadt - und DS 05-1765 wegen Bebauungsplan Nr. 1009 – Dellviertel – (Multi Casa)).

9.1.1 Bestandsanalyse

Im Rahmen seiner Analyse der bestehenden Einzelhandelssituation der Stadt Duisburg im regionalen Wettbewerb kommt der Gutachter zu folgenden Aussagen:

9.1.1.1 Marktgebiet und Nachfragevolumen des Duisburger Einzelhandels

Das Marktgebiet der Stadt Duisburg ist unter Berücksichtigung der vom Gutachter ermittelten Prämissen und Einflussfaktoren (polyzentrische Siedlungsstruktur, Struktur und Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Duisburg insgesamt, Sogwirkung der regionalen Shopping-Center in der Region, Lage und räumliche Nähe zu anderen zentralen Orten mit hoher Einzelhandelsbedeutung, Verteilung der Bevölkerung im Raum sowie deren Mobilität und viele weitere Faktoren) vor allem auf den Niederrhein zwischen Duisburg und der Staatsgrenze zu den Niederlanden konzentriert. Ausgehend von Duisburg besteht eine einseitige Ausdehnung in nördlicher Richtung.

Diesbezüglich kommt der Gutachter zu dem Ergebnis (vgl. CIMA, November 2005, S. 7):

"Aufgrund der hohen Wettbewerbsintensität und Attraktivität von Konkurrenzcentren ist die Ausstrahlung des Duisburger Einzelhandels nach Osten, Süden und Südwesten deutlich begrenzt. Auf die Städte Mülheim an der Ruhr und Oberhausen besteht ein deutlich stärkerer Einfluss durch das Oberzentrum Essen und das CentrO. in Oberhausen. Beide Städte sind aufgrund der regionalen Einkaufsverflechtungen nicht mehr dem Einzugsbereich der Stadt Duisburg zuzuordnen. Die Orientierung in Richtung CentrO. dürfte nach seiner Erweiterung um rd. 30.000 m² noch deutlich zunehmen.

Im Süden grenzt die Stadt Duisburg unmittelbar an das Oberzentrum Düsseldorf. In Teilsegmenten wirkt die hohe Attraktivität des Düsseldorfer Angebotes auf weite Teile des Duisburger Stadtgebietes.

In südwestliche Richtung ist die Einkaufsattraktivität des Oberzentrums Krefeld nicht zu unterschätzen. Es bindet in relevantem Umfang Kaufkraft aus den westlich von Duisburg gelegenen Siedlungsbereichen."

Die Einteilung der Marktgebietszonen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst (vgl. CIMA, November 2005, S. 8):

Zone	Definition	Einwohner
Zone I	Das gesamte Stadtgebiet von Duisburg als Hauptakquisitionsgebiet des Duisburger Einzelhandels	rd. 505.332
Zone II	Naheinzugsbereich, der sich in nördlicher Richtung bis Dinslaken, Voerde und Rheinberg und in westlicher Richtung bis Moers (wichtigstes Konkurrenzzentrum), Kamp-Lintfort und Neukirchen-Vluyn erstreckt. Ferner ist der Einfluss des südlich angrenzenden Oberzentrums Krefeld zu berücksichtigen	rd. 317.800
Zone III	Näherer Feineinzugsbereich mit den Mittelzentren Wesel (mit erheblicher Kaufkraftbindung), Xanten und Geldern sowie Städten bzw. Gemeinden Hünxe, Sonsbeck, Alpen, Issum, Kerken und Rheurdt. Die Einkaufsorientierung in Qualitätssegmenten teilt sich hier auf das Centro. und die Duisburger Innenstadt auf. In nördliche Richtung gewinnen auch Bocholt und Kleve an Einfluss.	rd. 183.576
Zone IV	Weiterer Feineinzugsbereich vom nördlichen deutschen Niederrhein bis zur niederländischen Grenze mit den starken Zentren Kleve und Bocholt, die in hohem Maße auch von Kaufkraftzuflüssen aus den Niederlanden profitieren. Ihre Attraktivität strahlt auf die gesamte Marktgebietszone. Darüber hinaus gewinnen Kleve und Bocholt auch Kunden aus Zone III des Duisburger Marktgebietes. Die Orientierung nach Duisburg kann allenfalls als ‚sporadisch‘ eingeordnet werden.	rd. 390.907

Tab. 1: Marktgebietszonen

Aufgrund der hohen Attraktivität zahlreicher konkurrierender Städte innerhalb der Region kann der Duisburger Einzelhandel außerhalb des wie oben abgegrenzten Marktgebietes kaum zusätzliche Kaufkraft binden. Aber auch das bislang mäßige Image des Einzelhandelsstandortes Duisburg führt bei Konsumenten zur Bevorzugung anderer Einkaufsstandorte. Zu diesem Ergebnis kommt der Gutachter nach der Ermittlung der regionalen Einkaufsorientierung durch eine Haushaltsbefragung in den relevanten Nachbarstädten.

9.1.1.2 Nachfragevolumen im oberzentralen Einzugsbereich der Stadt Duisburg

Der Gutachter ermittelt für die Stadt Duisburg auf der Grundlage der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer, die aus den von der BBE Handelsberatung, München, für das Jahr 2005 herausgegebenen Angaben zu Verbrauchsausgaben-Volumen resultieren, ein Nachfragevolumen von 7.122,5 Mio. € für das gesamte Marktgebiet, von dem rund 36 % (2.537,4 Mio. €) auf die Stadt Duisburg entfällt.

Die Verteilung des Nachfragevolumens (in Mio. €) auf die einzelnen Warengruppen im Duisburger Marktgebiet stellt der Gutachter wie folgt dar (vgl. CIMA, November 2005, S. 14):

Warengruppe	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Potenzial reserve	Insgesamt
Täglicher Bedarf gesamt	1.290,1	843,7	491,6	1.021,6	36,5	3.683,4
Lebensmittel und Reformwaren	1.010,5	660,9	385,1	800,2	28,6	2.885,3
Gesundheits- und Körperpflege	279,5	182,8	106,5	221,3	7,9	798,1
Persönlicher Bedarf gesamt	335,2	219,2	127,7	265,4	9,5	957,1
Bekleidung, Wäsche	219,4	143,5	83,6	173,7	6,2	626,4
Schuhe, Lederwaren	65,0	42,5	24,8	51,5	1,8	185,6
Uhren, Schmuck, Optik	50,8	33,2	19,4	40,2	1,4	145,1
Medien und Technik gesamt	294,2	192,4	112,1	232,9	8,3	839,9
Bücher, Schreibwaren	78,7	51,5	30,0	62,3	2,2	224,6
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, neue Medien	215,5	140,9	82,1	170,6	6,1	615,3
Spiel, Sport, Hobby gesamt	89,9	58,8	34,3	71,2	2,5	256,7
Sportartikel	45,9	30,0	17,5	36,4	1,3	131,1
Spielwaren	20,0	13,1	7,6	15,9	0,6	57,2
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien etc.)	23,9	15,7	9,1	19,0	0,7	68,4
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik (gehobener Haushaltsbedarf)	17,6	11,5	6,7	13,9	0,5	50,2
Einrichtungsbedarf	193,5	126,6	73,7	153,2	5,5	552,5
Möbel, Antiquitäten	144,2	94,3	54,9	114,2	4,1	411,6
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	49,4	32,3	18,8	39,1	1,4	140,9
Baumarktspezifische Sortimente	274,1	179,3	104,5	217,1	7,7	782,7
Summe	2.494,6	1.631,4	950,6	1.975,4	70,5	7.122,5
Einwohner	505.332	317.800	183.576	390.907		1.397.615

Tab. 2: Verteilung des Nachfragevolumens

Der Gutachter beschreibt hinsichtlich der Potenzialreserve dabei, dass diffuse Kaufkraftzuflüsse durch Geschäftsreisende, Touristen und zufällige Besucher mit Blick auf die großzügige Abgrenzung des Marktgebietes lediglich mit ca. 1 % in die vorgenommene Berechnung eingegangen sind.

9.1.1.3 Einzelhandelsdaten betreffend die Stadt Duisburg

Aus den Bestandsdaten (hier: Betriebsmeldungen, Brancheneinschätzungen der BBE-Betriebsberater sowie Auswertung aller relevanten branchenspezifischen Fachquellen) ermittelt der Gutachter sodann die Umsatzentwicklung des Duisburger Einzelhandels.

9.1.1.3.1 Innenstadt Duisburg

Hierzu führt der Gutachter aus (vgl. CIMA, November 2005, S. 16):

"Bezug nehmend auf die aktuelle Kaufkraftentwicklung sowie die warengruppenspezifischen Entwicklungstrends im Einzelhandel kann derzeit für die Duisburger Innenstadt von einem Jahreseinzelhandelsumsatz von 354,5 Mio. € ausgegangen werden. Im Vergleich zum Jahreswechsel 2003 / 2004 bedeutet dies einen Rückgang von 7,1 Mio. € (= -2,0 %).

Aufgrund der sich parallel ebenfalls reduzierenden Kaufkraft im Stadtgebiet Duisburg konnte der Einzelhandel in der Innenstadt dennoch seine Position halten.

Bei einem Einzelhandelsumsatz von 354,5 Mio. € in der Innenstadt und einem Nachfragevolumen von 2.494,6 Mio. € im Stadtgebiet resultiert eine nach wie vor unveränderte Handelszentralität von 14."

9.1.1.3.2. Stadt Duisburg insgesamt

Für den Einzelhandel der Stadt Duisburg insgesamt ermittelt der Gutachter warenspezifische Einzelhandelsumsätze aus eigenen Bestanderhebungen, der Auswertung vorliegender Gutachten zur gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur sowie unter Berücksichtigung aktueller Trends, die sich aus der Auswertung der Branchenberichterstattung und betrieblicher Umsatzmeldungen ergeben.

Danach wird die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur maßgeblich durch die kürzlich erfolgte Eröffnung des IKEA-Einrichtungshauses in Duisburg-Hamborn positiv beeinflusst. Seit dieser Ansiedlung hat sich die Einzelhandelszentralität von 90 auf 93 erhöht. Der Einzelhandelsjahresumsatz dürfte sich damit zur Zeit nach Maßgabe der gutachterlichen Einschätzung auf 2.321,0 Mio. € belaufen.

Die Einzelhandelsumsätze und die Handelszentralität für die Innenstadt sowie für das Stadtgebiet Duisburg insgesamt stellt der Gutachter wie folgt zusammen (vgl. CIMA, November 2005, S. 17):

Branchengruppe	Nachfragevolu- men in Mio. € Stadt Duisburg	Innenstadt		Stadtgebiet insgesamt	
		Umsatz in Mio. €	Handels- zentralität Innenstadt	Umsatz in Mio. €	Handelszen- tralität Stadtgebiet
Täglicher Bedarf gesamt	1.290,1	68,1	5	1.184,0	92
Lebensmittel und Reformwaren	1.010,5	32,7	3	875,0	87
Gesundheits- und Körperpflege	279,5	35,4	13	309,0	111
Persönlicher Bedarf gesamt	335,2	176,0	53	325,0	97
Bekleidung, Wäsche	219,4	141,8	65	244,0	111
Schuhe, Lederwaren	65,0	20,5	32	51,5	79
Uhren, Schmuck, Optik	50,8	13,7	27	29,5	58
Medien und Technik gesamt	294,2	46,8	16	248,0	84
Bücher, Schreibwaren	78,7	17,7	22	69,0	88
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, neue Medien	215,5	29,1	14	179,0	83
Spiel, Sport, Hobby gesamt	89,9	28,1	31	70,0	78
Sportartikel	45,9	11,8	26		
Spielwaren	20,0	7,2	36		
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien etc.)	23,9	9,1	38		
Geschenke, Glas, Porzellan (gehobener Haushaltsbedarf)	17,6	11,0	63	494,0	102
Einrichtungsbedarf	193,5	18,7	10		
Möbel, Antiquitäten	144,2	8,6	6		
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	49,4	10,1	20		
Baumarktspezifische Sortimente	274,1	5,8	2		
Einzelhandel insgesamt	2.494,6	354,5	14	2.321,0	93

Tab. 3: Einzelhandelsumsätze und Handelszentralität in der Innenstadt sowie im Stadtgebiet von Duisburg, aktuelle Angaben für 2005

9.1.1.4 Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt von Duisburg

Die Qualität der Einkaufslagen bewertet der Gutachter wie nachfolgend dargestellt (vgl. CIMA, 2004/2005, S. 19):

"Der Haupteinkaufsbereich der Duisburger Innenstadt erstreckt sich vor allem in ost-westlicher Richtung entlang der Königstraße über den König-Heinrich-Platz bis zur Kuhstraße. Er findet jenseits der Hauptverkehrsachse Steinsche Gasse seine Fortsetzung in der Münzstraße. Zwischen KARSTADT-Warenhaus und Münzstraße ist aus Passantenfrequenz und Einzelhandelsbesatz eine A-Lagequalität abzuleiten.

Die am Kuhtor nach Südwesten abzweigende fußläufige Lage des Sonnenwalls ist bis zur Kreuzung des Friedrich-Wilhelmsplatzes B-Einkaufslage. Südlich davon hat der Sonnenwall nur noch C-Lagequalität und damit Charakter einer Randlage.

Eine ähnliche Randlagequalität hat der westliche Zugangsbereich in die Münzstraße. Östlich des KARSTADT Warenhauses ist die Königstraße nur als B-Lage einzustufen. Der an die Mercatorstraße angrenzende Bereich ist noch schwächer entwickelt und ist nur als C-Lage einzuordnen.

Der zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße und Königstraße gelegene Abschnitt der Düsseldorfer Straße beherbergt als Magnet die GALERIA KAUFHOF, ist jedoch aufgrund des Standortumfeldes nur als B-Lage einzuordnen. Der sporadische Einzelhandelsbesatz an der nördlichen Friedrich-Wilhelm-Straße ist als C-Lage zu bewerten."

Bezüglich der für 2004 durchgeführten Erhebungen hatte der Gutachter in seiner im August 2004 vorgelegten Begutachtung noch ausgeführt – insoweit zum Teil nicht deckungsgleich mit den Zahlenangaben in vorstehender Tab. 3, in welcher der Stand: 2005 beschrieben ist (vgl. CIMA, 2004/2005, S. 19):

„Im Rahmen der Bestandserhebungen der CIMA Stadtmarketing GmbH in der Duisburger City im Juni 2004 wurden 374 Betriebe aufgenommen, die auf einer Verkaufsfläche von 96.620 m² einen Einzelhandelsumsatz von 361,6 Mio. € realisieren.

Mit 146,3 Mio. € entfällt der höchste Umsatzanteil auf die Warengruppe Bekleidung/Wäsche (40,5%).

Mit einem Anteil von unter 10% erreichen die Warengruppen Bücher, Schreibwaren (17,7 Mio. € = 4,9%) und Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik/Foto/PC (29,5 Mio. € = 8,2 %) verhältnismäßig niedrige Umsatzanteile."

In seiner im November 2005 erfolgten Stellungnahme heißt es bezüglich der Entwicklung in 2005 sodann – insoweit korrespondierend mit den Angaben in vorstehender Tab. 3 (CIMA, November 2005, S. 16):

"Bezug nehmend auf die aktuelle Kaufkraftentwicklung sowie die warengruppenspezifischen Entwicklungstrends im Einzelhandel kann derzeit für die Duisburger City von einem Jahreseinzelhandelsumsatz von 354,5 Mio. € ausgegangen werden. Im Vergleich zum Jahreswechsel 2003/2004 bedeutet dies einen Rückgang von 7,1 Mio. €¹² (= - 2,0%).

Aufgrund der sich parallel ebenfalls reduzierenden Kaufkraft im Stadtgebiet Duisburg konnte der Einzelhandel in der City dennoch seine Position halten.

Bei einem Einzelhandelsumsatz von 354,5 Mio. € in der City und einem Nachfragevolumen von 2.494,6 Mio. € im Stadtgebiet resultiert eine nach wie vor unveränderte Handelszentralität von 14.“

Auch die Verkaufsflächenausstattung der Duisburger Innenstadt ist vergleichsweise unterdurchschnittlich gegenüber derjenigen in anderen Oberzentren, die im regionalen Wettbewerb mit der Stadt Duisburg stehen.

Der Gutachter stellt die Einzelhandelsverkaufsfläche der Duisburger Innenstadt je Einwohner dem Besitz vergleichbarer Städte gegenüber (vgl. CIMA, 2004/2005, S. 19):

"Verkaufsfläche Innenstadt in m² je Einwohner

<i>Essen:</i>	<i>0,42</i>
<i>Dortmund:</i>	<i>0,30</i>
<i>Gelsenkirchen-Innenstadt:</i>	<i>0,26</i>
<i>Duisburg:</i>	<i>0,19".</i>

9.1.2 Analyse zusätzlicher Einzelhandelsangebote

Zur Bewertung von möglichen Auswirkungen durch zusätzliche Einzelhandelsangebote in der Innenstadt von Duisburg prüft der Gutachter sodann zunächst das innerhalb des Geltungsbereiches als ein mögliches Projekt in Betracht kommende Vorhaben "Forum" und in einem zweiten Schritt die Auswirkungen durch die anstelle dessen oder ansonsten gegebenen bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des geplanten Kerngebietes.

9.1.2.1 Standortrahmenbedingungen

"Das projektierte Shopping – Center Forum Duisburg mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von rd. 48.050 m² soll am Standort des KARSTADT Warenhauses an der Königstraße realisiert werden. [...]

Von den 48.050 m² Verkaufsfläche entfallen rd. 15.000 m² auf bestehende Verkaufsflächen im Standortbereich (vornehmlich KARSTADT – Warenhaus), die im Rahmen der Projektentwicklung wieder aufgebaut werden. Das zusätzlich entstehende Verkaufsflächenpotenzial liegt bei 33.050 m².

Die Realisierung des Projektvorhabens schließt das angrenzende Areal der Fa. SPAETER mit ein. Somit gelingt dem Projekt ein Brückenschlag zwischen der Königstraße und der Friedrich-Wilhelm-Straße. [...]

Der Standort liegt am ‚Auftakt‘ der A-Einkaufslage. Westlich des Projektstandortes prägt zunehmend filialisierter Facheinzelhandel im ‚konsumigen‘ Segment das Standortumfeld. Es handelt sich somit um eine optimal integrierte Standortlage [...]

Mit der Anbindung des Projektvorhabens an die Stadtbahnstation „König-Heinrich-Platz“ liegt eine optimale Anbindung an den ÖPNV vor. In den Hauptverkehrszeiten kann von einem drei- bis fünfminütigen Taktabstand der drei Linien U 79, 903 und 901 ausgegangen werden. Mit der vor einigen Jahren erfolgten Inbetriebnahme des ‚Meidericher Tunnels‘ ist auch das nördliche Stadtgebiet sehr effizient an das Projekt angebunden.

Im Objekt sind im Untergeschoss rd. 600 Stellplätze vorgesehen [...]

Ver- und Entsorgung können im Objekt von den Kundenverkehren getrennt hervorragend gelöst werden.

Eine deutliche konzeptionelle Aufwertung erhält das Projekt [...] durch eine zusätzliche Mallanbindung an die Tonhallenstraße. Hierdurch wird auch die Friedrich-Wilhelm-Straße noch besser an das Objekt angebunden. Für die Tonhallenstraße selbst dürften sich positive Ausstrahlungseffekte ergeben.“ (vgl. CIMA, November 2005, S. 18).

9.1.2.2 Konzeption

Hinsichtlich der Konzeption des potentiell zur Diskussion stehenden "Forum" ermittelt der Gutachter diejenigen Faktoren der Planung, welche sich qualitativ und quantitativ auf die Umsatzerwartung des Geplanten auswirken. Er stellt dazu fest, dass das Konzept - mit den Zuwegungen von der Königstraße und der Tonhallenstraße, der durch die Mall großzügigen und lichten Raumanordnung mit einem kontinuierlichen Wechsel von Einzelhandelsmagneten und kleinflächigeren Betrieben sowie der unmittelbaren Anbindung an die unterirdisch verlaufende Stadtbahn - einen Spannungsbogen beschreibt, der nach seinen Darlegungen zu stabilen Passantenfrequenzen führen wird.

Im Ergebnis hält der Gutachter sodann dazu fest (vgl. CIMA, November 2005, S. 20), dass "[...] hier ein standortgerechtes, kundenorientiertes Shopping-Center-Konzept vorliegt], das durch ergänzende Dienstleistungs- und Büronutzungen weitere Attraktivität gewinnt. Mallanordnung und Shopdesign haben Potenzial, eine individuelle Standortprofilierung zu kreieren. Es dürfte sich um das derzeit kreativste Shopping-Center-Konzept in Bezug auf Center mit ähnlichen Verkaufsflächendimensionierungen handeln."

Der Gutachter geht davon aus, dass von einer eventuellen Realisierung des "Forum" positive Auswirkungen auf das Standortumfeld mit positiven Effekten auf die Vermietbarkeit und die Nutzungsqualität benachbarter Immobilien ausgehen werden. Insbesondere die Seitenlagen der Tonhallenstraße und der Claubergstraße werden durch eine steigende Passantenfrequenz aufgrund der direkten Anbindung an das Forum Duisburg sowie bezüglich der Claubergstraße durch eine deutliche Imageaufwertung profitieren. Dazu heißt es (vgl. CIMA, November 2005, S. 20):

"[...] Die A-Lagequalität des König-Heinrich-Platzes durch die beiden neuen ‚Leuchttürme‘ Forum und ‚CityPalais‘ strahlt auch auf die Claubergstraße aus.“

9.1.2.3 Umsatzerwartung

Die aus der Projektkonzeption im Falle ihrer Umsetzung resultierenden Attraktivitätsgewinne – Handelsangebot einschließlich der nach Maßgabe des "Forum"-Konzeptes ergänzend vorgesehenen Angebote für Gastronomie, Büronutzungen und ein Fitness-Studio – sind bei der Ermittlung der potenziellen Umsatzerwartung mit berücksichtigt worden.

Unter Berücksichtigung der qualitativen und quantitativen Bedingungen ermittelt der Gutachter folgende Umsatzerwartung der Einzelhandelsnutzungen im "Forum" (vgl. CIMA, November 2005, S. 20):

"Das Shopping-Center Forum DUISBURG wird nach einer Anlaufphase, gerechnet in heutiger Kaufkraft, bei einer Einzelhandelsverkaufsfläche von 48.050 m² eine Umsatzerwartung im Einzelhandel von rd. 211,5 Mio. € realisieren. Diese Umsatzerwartung berücksichtigt zurückgerechnet auf die betriebs- und warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten die Gesamtattraktivität des Projektvorhabens aus Standortlage, Wettbewerbsstrukturen und Nutzungskonzeption (Mix Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen).

[...]

Durch die Standortsicherung des KARSTADT Warenhauses sowie die Integration von KARSTADT SPORT und einiger weniger Standortverlagerungen innerhalb der Duisburger Innenstadt dürfte ein Umsatzvolumen von rd. 55,0 Mio. € entfallen. Durch Neuansiedlung bisher in der Duisburger Innenstadt nicht ansässiger Unternehmen dürfte ein Umsatzvolumen von 156,5 Mio. € realisiert werden."

In der Wirkungsanalyse geht der Gutachter demzufolge von einem Neuansiedlungs-Umsatzpotenzial von 156,5 Mio. € aus. Unter Berücksichtigung der Umsatzverlagerungseffekte aufgrund zusätzlicher Attraktivitätssteigerungen der sich am Standort wieder etablierenden Sortimente (Karstadt) ist dabei der als aus der Verlagerung resultierend ermittelte Umsatz immer leicht höher als der ausgewiesene Umsatz für das Neuansiedlungspotenzial.

Die für die Einzelhandelsnutzungen ausgewiesenen Umsatzerwartungen berücksichtigen auch die Gesamtattraktivität des untersuchten Shopping-Centers mit der Kombination von Einzelhandelsflächen, Warenangebot und Sortimentsmischung einschließlich der flankierenden Nutzungen aus Dienstleistungs- und Freizeitangeboten.

9.1.3 Wirkungsanalyse des potentiell zur Ansiedlung in Betracht stehenden Projektes "Forum"

- a) Der Gutachter ermittelt die Umsatzverlagerungen im oberzentralen Einzugsbereich der Stadt Duisburg mittels des ökonomischen Modellansatzes von HUFF.

Hiernach wird im Prinzip für jeden Angebotsort der Kundenanteil aus dem Nachfrageort ermittelt (Kundenpotenzial). Die Aufsummierung aller Kundenanteile über alle Angebotsorte zeigt dann – bezogen auf die erfassten Nachfrageorte – die

räumliche Herkunft der in den Angebotsorten getätigten Umsätze. Anhand der Werte kann die Außengrenze eines Einzugsgebietes für jeden Angebotsort ermittelt werden. Orte, in denen der Angebotsort annähernd gleiche Kundenanteile erzielt, können zudem zu Zonen aggregiert werden. In den Modellansatz fließen unterschiedliche qualitative Prämissen ein – von der Attraktivität des geplanten Einzelhandels bis zu dem Zeitaufwand zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten.

Der Gutachter geht hier konkret von den nachfolgend aufgeführten grundlegenden Annahmen aus:

- Das Oberzentrum Duisburg kann vorrangig Kaufkraft aus seinem angestammten oberzentralen Einzugsbereich binden.
- Die Kaufkraftbindung in diesem oberzentralen Einzugsbereich ist nur sehr mäßig ausgebildet.
- Die Stadt Duisburg hat als Einkaufsstadt überregional nur ein mäßig entwickeltes Image.
- Überdurchschnittliche Umsatzverlagerungseffekte aufgrund der jeweils starken Kaufkraftbündelung aus dem Umland sind für Krefeld und Moers sowie teilweise auch für Bocholt und Wesel zu erwarten.
- Die Wirkungsanalyse für das Forum Duisburg ist auf einen ergänzenden Branchenmix des Projektvorhabens abgestellt.
- Überdurchschnittliche Kaufkraftanteile können von den regionalen Shopping Centern grundsätzlich wieder zurückgeholt und in Duisburg gebunden werden.
- Aus dem Düsseldorfer Raum kann nur in einem begrenzten Umfang Kaufkraft gebunden werden.
- Die Umsatzverlagerungseffekte aufgrund der hohen Attraktivität des "Forum" betreffen primär die attraktiveren Wettbewerbsstandorte im engeren Einzugsbereich sowie die regionalen Shopping Center. Aus den schwächeren Wettbewerbsstandorten fließt die relevante Kaufkraft bereits zu stärkeren Wettbewerbsstandorten ab. Das "Forum" Duisburg wird hieraus kaum zusätzliche Kaufkraftpotenziale erschließen.

- b) Im Einzelnen leitet der Gutachter, tabellarisch gefasst, daraus folgende Warengruppen- und betriebstypische Umsatzerwartungen für das "Forum" sowie hinsichtlich der Herkunft der Umsatzerwartung ab (vgl. CIMA, November 2005, S. 25):

Absatzform	Sortimente	Verkaufs- fläche (m²)	Umsatz erwar- tung in Mio. €	Flächen- produktivität in € / m²	Gebundener Umsatz durch die Standort- sicherung Karstadt	Umsatz aus Neu- ansiedlung
Fachabteilung Warenhaus Bekleidungs- kaufhaus Fachhandel	Bekleidung, Wäsche	17.000	69,0	4.059	20,0	49,0
Sportkaufhaus Fachhandel	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	3.900	15,0	3.846	4,0	11,0
Fachabteilung Warenhaus Elektrokauf- haus Telekommuni- kationsanbieter Fachhandel	Unterhaltungselek- tronik, Elektrogeräte, Foto, Computer und Zubehör, Tonträger, Software, Speichermedien	8.000	44,0	5.500	5,0	39,0
Fachabteilung Warenhaus Buchkaufhaus Fachhandel	Bücher, Schreibwaren, Neue Medien	3.550	18,2	5.127	12,0	6,2
Fachabteilung Warenhaus Fachhandel	Schuhe, Lederwaren	3.000	9,8	3.267	1,5	8,3
Fachabteilung Warenhaus Fachhandel	Haushaltswaren, Geschenkartikel, Heimtextilien	2.600	8,0	3.077	2,0	6,0
Fachabteilung Warenhaus Fachhandel	Uhren, Schmuck, Optik	1.200	7,5	6.250	1,5	6,0
Feinkostabtei- lung Warenhaus Frischemarkt Lebensmittel- discounter Ladenhand- werk	Lebensmittel, Reformwaren	5.000	24,5	4.900	4,5	20,0
Fachabteilung Warenhaus Parfümerie Drogeriefach- markt Sonstiger Fachhandel	Drogerieartikel, Parfümwaren	1.700	8,0	4.706	3,5	4,5

Sonstiger Fachhandel	div. Sortimente (Blumen, Schreibwaren, Zeitschriften, etc.)	2.100	7,5	3.571	1,0	6,5
Einzelhandel insgesamt		48.050	211,5	4.402	55,0	156,5
Dienstleistungen	Frisör, Reinigung, Reisebüro, Schlüsseldienst	600				
Gastronomie	div. Konzepte (inkl. Food Court)	1.200				
Fitness-Club		2.400				
Büronutzungen		1.000				

Tab. 4: Warengruppen- und betriebstypische Umsatzerwartungen im Einzelhandel für das 'Forum Duisburg' sowie Herkunft der Umsatzerwartung

- c) Soweit dem Gutachter CIMA GmbH im Rahmen der zweiten Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes von der GMA zum Teil entgegengehalten worden ist, es wären von ihm möglicherweise zu niedrige Flächenproduktivitäten zugrundegelegt worden, weist er in seiner Stellungnahme aus April 2006 darauf hin, er bewege sich *"eher am oberen Rand der heute (durchschnittlich) realisierbaren Flächenproduktivität und weist das anhand einer vorgelegten tabellierten Aufstellung nach"* (vgl. CIMA, 2006, S. 9):

Sortiment	Flächenproduktivität in € je m ² Verkaufsfläche für das Forum Duisburg	Durchschnittliche Flächenproduktivität im filialisierten Facheinzelhandel in Deutschland 2005 (€ je m ²)
Bekleidung, Wäsche	4.059	3.000-4.000
Sportartikel (Kaufhaussegment)	3.846	2.900-3.800
Unterhaltungselektronik etc.	5.500	3.300-5.000
Bücher, Schreibwaren	5.127	4.000-5.000
Schuhe, Lederwaren	3.298	2.800-3.500
Haushaltswaren	3.077	2.000-3.000
Lebensmittel, Reformwaren (mit Discountanteil)	4.900	4.000-5.000

Tab. 5: Flächenproduktivitätsansätze für das Forum Duisburg im Vergleich zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten des filialisierten Facheinzelhandels in Deutschland (vgl. CIMA, 2006, S. 10)

Hierzu führt der Gutachter außerdem Folgendes aus (vgl. CIMA, 2006, S. 9 f.):

"Die seitens der CIMA GmbH unabhängig abgeleitete einzelhandelsrelevante Gesamtumsatzerwartung des Projektvorhabens in Höhe von 211,5 Mio. € ist seitens des Auftraggebers als eine 'sehr hohe' Messlatte kommentiert worden. Es liegt mit den Annahmen der CIMA GmbH zweifelsohne ein 'Worst Case'-Ansatz vor.

Als Ergebnis der warengruppenspezifischen Wirkungsanalysen leitet die CIMA GmbH eine zusätzliche Kaufkraftbindung von rd. 112 Mio. € ab. Das sind rd. 53 % der Gesamtumsatzerwartung.

[Maßgeblich] für diese, wie auch die GMA, Ludwigsburg, ausführt, 'ehrgeizige' Prognose sind

- *die erheblichen Chancen aus dem Aufholen des bisher 'strukturschwachen' Oberzentrums Duisburg,*
- *der seitens der AM Development Germany angestrebte komplementäre Branchen- und Absatzformenmix, der die bestehenden Angebotsstrukturen ergänzt."*

Nach den in der Begutachtung detailliert angeführten und hier nur zusammengefasst wieder gegebenen Prämissen nimmt der Gutachter anhand seiner Berechnungen für die einzelnen Warengruppen im einzelnen folgende Wirkungsanalysen vor:

9.1.3.1 Periodischer Bedarf

"Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird unter Berücksichtigung der innerstädtischen Verlagerungseffekte von einem Umsatzverlagerungsvolumen von 25,0 Mio. € ausgegangen [...].

Aus der Duisburger Innenstadt dürfte ein Umsatzvolumen in der Größenordnung 2,5 Mio. € umgelenkt werden. Dies entspricht einem Umsatzverlagerungseffekt von 3,7 %. Vom Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet dürften rd. 8,8 Mio. € gebunden werden. Dieses Volumen beschreibt den Effekt zusätzlicher Mitnahmeeffekte aus der Innenstadt.

Vor dem Hintergrund der hohen Abflüsse aus der Stadt Duisburg im Segment Lebensmittel und Reformwaren dürften rd. 8,8 Mio. € von nicht integrierten Fachmarkt- bzw. SB- Warenhausstandorten außerhalb der Stadt Duisburg sowie 3,0 Mio. € durch diffuse Zuflüsse gebunden werden. Die diffusen Zuflüsse rekrutieren sich sowohl durch ‚Spontaneinkäufe‘ von Gästen als auch einem reduzierten Einkauf von Pendlern an Standorten außerhalb des Duisburger Einzugsgebietes.

Aus den zentralen Einkaufslagen des Einzelhandels im Einzugsbereich sind kaum nennenswerte Umsatzverlagerungseffekte zu erwarten, da hier die örtliche Bevölkerung weiterhin ‚Vor Ort‘ ihre periodische Bedarfsdeckung erfüllen wird. Unseres Erachtens hat die Angebotsverbesserung im Segment des Periodischen Bedarfs maximal Strahlkraft auf den Naheinzugsbereich. Auch die Zentren von Mülheim und Oberhausen bleiben weitestgehend unberührt.

Insgesamt dokumentiert die Wirkungsanalyse eine stadt- und regionalverträgliche Dimensionierung des Projektvorhabens im Segment ‚periodischer Bedarfsdeckung‘." (vgl. CIMA, November 2005, S. 28 f.).

9.1.3.2 Bekleidung / Wäsche

"Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird insgesamt ein Verlagerungspotenzial von 50,2 Mio. € berücksichtigt. Damit wird der zusätzlichen Attraktivitätssteigerung durch Restrukturierung des Standortes hinreichend Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Dimensionierungskonzeptes dürfte in der Warengruppe ‚Bekleidung / Wäsche‘ innerhalb der Innenstadt von Duisburg ein Umsatzvolumen von 9,6 Mio. € umgelenkt werden. Das sind rd. 6,8 % des derzeit in der Duisburger Innenstadt realisierten warengruppenspezifischen Umsatzvolumens. Aus dem übrigen Stadtgebiet dürften 4,5 Mio. € Umsatzvolumen zum Projektvorhaben umgelenkt werden.

Mit 8,5 Mio. € fällt der höchste absolute Umsatzverlagerungsbeitrag auf die Regionalen Shopping Center CentrO. und RheinRuhrZentrum. Es wird gelingen substantielle Kaufkraftverluste wieder an Duisburg zu binden.

Die Innenstädte von Krefeld und Essen werden als die bedeutendsten konkurrierenden Oberzentren mit 6,0 Mio. € bzw. 5,6 Mio. € die höchsten absoluten Umsatzverlagerungen verzeichnen. Dies entspricht relativen Umsatzverlagerungen von 3,5 % bzw. 1,6 %.

Mit 3,80 Mio. € wird die Innenstadt von Moers im Naheinzugsbereich des Oberzentrums Duisburg einen beachtlichen Verlagerungseffekt verzeichnen. Das entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 5,4 %.

Die relativen Umsatzverlagerungseffekte bewegen sich im oberzentralen Einzugsbereich der Stadt Duisburg zwischen 0,3 % und 5,4 %. Damit liegt insgesamt eine stadt- und regionalverträgliche Dimensionierung hinsichtlich der Warengruppe ‚Bekleidung / Wäsche‘ vor.

Das 'Forum Duisburg' wird in der Lage sein, signifikante Kaufkraftabflüsse wieder an die Innenstadt zu binden. Der innerstädtische Verlagerungseffekt von 6,8 % ist vor dem Hintergrund dieses strukturellen Effektes mehr als akzeptabel.

Vom prognostizierten gesamten Umverteilungseffekt in der Warengruppe ‚Bekleidung / Wäsche‘ von 50,2 Mio. € entfallen nur 14,1 Mio. € auf das Stadtgebiet. 36,1 Mio. € werden als Kaufkraftzufluss generiert.

Auch aus den Nachbarstädten Oberhausen und Mülheim sind die Verlagerungseffekte sehr moderat, weil hier andere Einkaufsbeziehungen im Vordergrund stehen.

Die diffusen Kaufkraftzuflüsse enthalten sporadische zusätzliche Einkaufsbeziehungen aus dem Düsseldorfer Raum sowie den Städten des ‚vestischen Raumes‘ (u.a. Bottrop, Gelsenkirchen). Deutlich spürbare Umsatzverlagerungen mit negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen

Versorgungsstrukturen sind nicht auszumachen." (vgl. CIMA, November 2005, S. 30 f.).

9.1.3.3 Übriger persönlicher Bedarf

"Vor dem Hintergrund der Heterogenität der Warengruppe und der Abschätzung maximaler Verlagerungseffekte wird hier die gesamte Umsatzerwartung in die Wirkungsanalyse einbezogen.

Für die Innenstadt von Duisburg ist bei Realisierung des Forum DUISBURG in der Warengruppe ‚Übriger Persönlicher Bedarf‘ von einer Umsatzverlagerung von 2,60 Mio. € auszugehen. Die relative Umsatzverlagerung erreicht mit 7,6 % das Niveau der Abwägungsrelevanz. Ursache für den vergleichsweise hohen Umlenkungseffekt ist der sehr mäßige Besatz in der Duisburger Innenstadt.

Aus dem übrigen Stadtgebiet dürften 2,10 Mio. € zum Projektvorhaben umgelenkt werden.

Von den Regionalen Shopping Centern dürften 2,80 Mio. € zum Forum DUISBURG umgelenkt werden; zusätzliche diffuse Kaufkraftzuflüsse liegen im Bereich von 2,00 Mio. €.

Die höchsten relativen Umsatzverlagerungseffekte im oberzentralen Einzugsbereich der Stadt Duisburg verzeichnen mit 5,6 % Moers, 5,3 % Neukirchen-Vluyn sowie mit 5,0 % Krefeld. Während in Neukirchen-Vluyn der relative Umsatzverlagerungseffekt vor dem Hintergrund des kaum vorhandenen Angebotes zu relativieren ist, beruht die Betroffenheit in Moers und Krefeld aus den bisher realisierten Kaufkraftzuflüssen in diesem Segment.

Die Nachbarstädte Mülheim und Oberhausen sind auch in diesem Segment mit nur unterdurchschnittlichen Umsatzverlagerungseffekten von um 1,0 % betroffen. Auch hier zeigt sich die Überlagerung anderer Einkaufsverflechtungen.

Die diffusen Kaufkraftzuflüsse enthalten Spontaneinkäufe von außerhalb des Einzugsgebietes. Sie teilen sich auf weiter entfernt liegende Städte und Düsseldorf auf." (vgl. CIMA, November 2005, S. 31 f.)

9.1.3.4 Medien und Technik

Der Gutachter berücksichtigt in der Wirkungsanalyse zur Warengruppe Medien und Technik explizit die Veränderung im regionalen Wettbewerb nach der Eröffnung des SATURN ‚Mega Store‘ im Centro in Oberhausen (Rhld.).

Wegen des Ende März 2006 neu eröffneten Media-Marktes in Duisburg-Großenbaum hat sich der Gutachter in einem Schreiben vom 13. April 2006 geäußert. Er gelangt dazu, dass sich insoweit keine Veränderung seiner nachfolgenden Bewertung ergibt.

Er kommt zu folgenden Ergebnissen:

"Die Wirkungsanalyse geht von einem Verlagerungsumsatz von 46,0 Mio. € aus [...].

Innerhalb der Innenstadt von Duisburg dürfte ein Umsatzvolumen von 3,60 Mio. € umgelenkt werden. Das entspricht 7,7% des in der Duisburger Innenstadt im Segment ‚Technik und Medien‘ realisierten Umsatzvolumens. [...].

Aus dem übrigen Stadtgebiet werden 8,2 Mio. € an das Forum gebunden. Der Verlagerungseffekt teilt sich hier zwischen Zentrenlagen und Fachmarktstandorten auf.

Aus nicht integrierten Fachmarktlagen der Region (oberzentraler Einzugsbereich und Fachmarktlagen in Krefeld, Essen und Mülheim) dürfte ein Umsatzvolumen von 8,95 Mio. € gebunden werden.

Der diffuse Kaufkraftzufluss von Zentren außerhalb der hier ausgewiesenen Städte dürfte bei 4,0 Mio. € liegen. Er berücksichtigt mögliche Kaufkraftverlagerungen aus Düsseldorf sowie weiter entfernt liegender Städte und Gemeinden. Die breite Streuung des diffusen Kaufkraftzuflusses weist deutlich darauf hin, dass weiter gehende Auswirkungen auf Zentrenstrukturen nicht zu erwarten sind.

Im oberzentralen Einzugsbereich der Stadt Duisburg bzw. der benachbarten Oberzentren werden die Innenstädte von Moers, Wesel, Krefeld und Essen die höchsten absoluten und relativen Umsatzverlagerungen zu verzeichnen haben. Die relativen Umsatzverlagerungen bewegen sich zwischen 3,3 % [Essen] und 7,6 % [Moers].

Die hier ermittelten Verlagerungseffekte signalisieren, dass das für das Forum vorgesehene Dimensionierungskonzept die Spielräume der Regionalverträglichkeit ausreizt. Die Standortsicherung des KARSTADT Warenhauses und die Ansiedlung bisher in der Duisburger Innenstadt nicht ansässiger Unternehmen im Segment ‚Medien und Technik‘ optimiert die Reduzierung der Kaufkraftabflüsse, ohne nachhaltig negative Auswirkungen auf die erstarkten Mittelzentren der Region zu haben.

Das vorgesehene Dimensionierungskonzept ermöglicht ein Umsatzvolumen von rd. 34,20 Mio. € zusätzlich an die Duisburger Innenstadt zu binden. Neben Umlenkungseffekten aus den Zentren sind insbesondere Umsatzverlagerungen von Fachmarktstandorten relevant. Das vorgesehene Dimensionierungskonzept ist auch eine Antwort auf die in diesem Segment jüngst erfolgte Aufwertung des CentrO. Von den Regionalen Shopping Centern können ca. 3,7 Mio. € wieder in der Duisburger Innenstadt gebunden werden. [...]

Insgesamt ist das für das Forum Duisburg vorgesehene Dimensionierungskonzept im Segment ‚Medien und Technik‘ als noch stadt- und regionalverträglich einzuordnen. Die abwägungsrelevante relative Umsatzverlagerung innerhalb der Duisburger Innenstadt ist vor dem Hintergrund des bisher mäßigen Besatzes und der Attraktivität der Projektkonzeption zu relativieren.

Dennoch wird sich mit Realisierung des Forum Duisburg der Wettbewerb im Segment ‚Medien und Technik‘ deutlich verschärfen. Die absolute Umsatzverlagerung von 5,2 Mio. € aus der Krefelder Innenstadt oder 3,0 Mio. € aus der Innenstadt von Moers erfordern optimales Bemühen um die Bindung der ‚eigenen‘ Kaufkraft.

Die Verkaufsflächendimensionierung von 11.550 m² für die Sortimente Bücher / (Schreibwaren), Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör liegt im Bereich dessen, was überhaupt mit zufrieden stellenden Flächenproduktivitäten in einer multifunktionalen Einzelhandelsimmobilie eingezogen werden kann." (vgl. CIMA, November 2005, S. 33 f.)

Vor dem Hintergrund der dargelegten Wirkungsanalyse empfiehlt der Gutachter eine Begrenzung der Verkaufsfläche für das Segment "Medien und Technik" auf maximal 11.550 m². Sollte der Brachenmix in diesem Segment stärker zugunsten Bücher und Schreibwaren ausgerichtet werden, kann die Gesamtverkaufsfläche dieser Hauptwarengruppe auf maximal 12.000 m² bis 12.200 m² ausgeweitet werden. Abweichungen von den ausgewiesenen Umsatzverlagerungseffekten sind dann nach den gutachterlichen Darlegungen marginal.

9.1.3.5 Spiel, Sport, Hobby

"Unter den genannten Prämissen entfällt in der Hauptwarengruppe ‚Spiel, Sport, Hobby‘ auf die Innenstadt von Duisburg eine Umsatzverlagerung von 1,50 Mio. €. Das sind 5,3 % des in der Hauptwarengruppe ‚Spiel, Sport, Hobby‘ in der Duisburger Innenstadt realisierten Umsatzvolumens. Auf das übrige Stadtgebiet entfällt ein Verlagerungseffekt von rechnerisch 2,02 Mio. €.

Von den Regionalen Shopping Centern kann ein beachtliches Umsatzvolumen von 3,50 Mio. € wieder in Duisburg gebunden werden. Aus nicht integrierten Standortlagen mit entsprechendem Fachmarktbesatz können 1,30 Mio. € gebunden werden. Als diffuse Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes sind 1,20 Mio. € anzusetzen.

Die relativen Umsatzverlagerungseffekte bewegen sich im oberzentralen Einzugsbereich der Stadt Duisburg und den Oberzentren Krefeld und Essen zwischen 0,4 % in Kempen und 5,1 % in Moers. Relative Umsatzverlagerungen von über 3,5 % verzeichnen neben Moers auch der Einzelhandel in den Haupteinkaufsbereichen von Krefeld, Kleve, Wesel und Dinslaken [...].

Die Innenstädte von Mülheim und Oberhausen verzeichnen aufgrund des nur mäßigen Angebotsniveaus in diesem Segment unterdurchschnittliche Kaufkraftabflüsse, die keine Wirkung auf die Versorgungsfunktion haben.

Unter Berücksichtigung der oben angeführten Prämissen wird der Kaufkraftzufluss in der Hauptwarengruppe ‚Spiel, Sport, Hobby‘ bei 12,28 Mio. € liegen. Die Umsatzverlagerung innerhalb des Stadtgebietes Duisburg beläuft sich auf 3,52 Mio. €.

Insgesamt weist das hier zugrunde gelegte Dimensionierungskonzept auch in der Hauptwarengruppe ‚Spiel, Sport, Hobby‘ auf eine stadt- und regionalverträgliche Projektentwicklung hin." (vgl. CIMA, November 2005, S. 34 f.)

9.1.3.6 Fazit des Gutachters betreffend das als Beispiel in Betracht kommende Projektvorhaben „Forum“

Nach den warengruppenspezifischen Wirkungsanalysen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das potentielle Projektvorhaben "Forum" in seiner geplanten Einzelhandelskonzeption in den jeweiligen Segmenten sowie in deren Summe sowohl hinsichtlich der qualitativen als auch quantitativen Auswirkungen stadt- und regionalverträglich ist.

Zwar wird der – auch regionale – Wettbewerb in den Hauptwarengruppen "Übriger persönlicher Bedarf" sowie "Medien und Technik" aufgrund der beabsichtigten Dimensionierung verschärft. Jedoch geschieht das, ohne Standorte in der Stadt Duisburg oder benachbarten Kommunen zu gefährden.

Die Erhöhung des Wettbewerbsdrucks ist nach Auffassung des Gutachters vor dem Hintergrund der daraus für die Stadt Duisburg resultierenden optimalen Reduzierung der Kaufkraftabflüsse ohne Überschreitung der Grenze der Regionalverträglichkeit akzeptabel. Der Spielraum wird insgesamt optimal genutzt.

Auch die relativen Umsatzverlagerungen von über 7 % in den Sortimenten "Übriger persönlicher Bedarf" sowie "Medien und Technik" sind nach der Darstellung des Gutachters vor dem Hintergrund der hohen Attraktivität des Projektvorhabens zu relativieren und zu akzeptieren. Letztendlich wird die generierte städtebauliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Duisburg die verstärkten Wettbewerbseffekte kompensieren.

Im Ergebnis seiner Analyse hält der Gutachter fest (vgl. CIMA, November 2005, S. 36):

"Mit der Realisierung des Forum DUISBURG wird sich die Handelszentralität von derzeit 93 auf 98 erhöhen. Einem Einzelhandelsumsatz im Stadtgebiet von 2.433,0 Mio. € stünde ein Nachfragevolumen von 2.494,6 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss per Saldo würde sich auf deutlich unter 100,0 Mio. €, also auf insgesamt rd. 62 Mio. €, reduzieren."

9.1.4 Analyse und Fazit des Gutachters zu den Auswirkungen einer erweiterten Einzelhandelskonzeption unabhängig von einem bestimmten Projektvorhaben

Parallel und gleichgewichtig hat der Gutachter die Möglichkeiten untersucht, innerhalb eines festgesetzten Kerngebietes hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung und daraus resultierenden erhöhten Umsätzen sowie Umsatzverlagerungseffekten weitergehende Einzelhandelsangebote (unabhängig von dem v.b. Projektvorhaben) zu realisieren, und kommt zu folgenden Aussagen (vgl. CIMA, November 2005, S. 36 f.):

"[...] Der in der Wirkungsanalyse dargestellte Branchen- und Absatzformenmix dokumentiert das Idealkonzept mit den höchsten warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten. [...]"

Die dargelegten warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungseffekte für die Sortimente

- Lebensmittel / Reformwaren,*
- Übriger persönlicher Bedarf*
- Spiel, Sport, Hobby*

zeigen auf, dass selbst bei einer Erhöhung der Verkaufsflächenansätze um ein Drittel in den analysierten Wettbewerbszentren die Umsatzverlagerungseffekte noch bei unter 10 % liegen. Lediglich für die Innenstadt von Duisburg würde wahrscheinlich in der Warengruppe 'Übriger Persönlicher Bedarf' ein Verlagerungseffekt von knapp über 10 % erreicht werden.

Eine deutliche Ausweitung der Verkaufsflächenansätze in den Sortimenten 'Lebensmittel / Reformwaren', 'Übriger persönlicher Bedarf' und sowie 'Spiel / Sport / Hobby' würde jedoch auch mit einem deutlichen Verlust an Angebotsattraktivität des Centers verbunden sein. Die Flächenproduktivitäten würden absinken. Eine Realisierung dieses Szenarios ist eher unrealistisch.

Für die Warengruppen

- Medien und Technik*
- Bekleidung / Wäsche*

sind durchaus eintretende Verträglichkeitsschwellen zu diskutieren."

- a) Hinsichtlich einer Verkaufsfläche von 11.550 m² für die Hauptwarengruppe "Medien und Technik" – sowie von bis zu 12.200 m² bei einer stärkeren Segment-Ausrichtung auf Bücher und Schreibwaren – hält der Gutachter im Ergebnis fest, dass es sich dabei unter betriebswirtschaftlichen Aspekten um eine optimale Dimensionierung handelt, die von den aktuellen Absatzformen – Buchkaufhaus, Elektrokaufhaus – effizient genutzt werden kann und somit eine betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenze definiert. Gleichzeitig ermittelt er in der warengruppenspezifischen Wirkungsanalyse für diese Warengruppe sodann hinsichtlich der Stadt- und Regionalverträglichkeit, dass eine darüber hinaus gehende Dimensionierung zur Beeinträchtigung der in Moers und Krefeld vorhandenen Angebotsstrukturen führen könnte.

Aus seiner Sicht besteht jedoch für eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf der bauplanungsrechtlichen Ebene keine Notwendigkeit, weil aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine über die v.g. im Ergebnis als wirtschaftlich "vernünftig" und damit zur Realisierung zu erwartende Verkaufsfläche hinausgehende Dimensionierung nicht zu erwarten ist.

- b) Für die Warengruppe "Bekleidung / Wäsche" hat der Gutachter in der worst case-Betrachtung ermittelt, dass die Grenze der Verträglichkeit bei einer Verkaufsfläche zwischen 22.000 m² und 25.000 m² liegt.

Dazu führt er näher aus (vgl. CIMA, November 2005, S. 37 ff.):

"Bei 25.000 m² Verkaufsfläche und hypothetisch gleich hoch bleibenden Flächenproduktivitäten würde in der Warengruppe ‚Bekleidung / Wäsche‘ ein Umsatz von rd. 101,5 Mio. € realisiert werden. 81,5 Mio. € würden in die Umsatzumverteilung einfließen.

Er zeigt in der Berechnung auf, "[...] dass bei 25.000 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe ‚Bekleidung / Wäsche‘ im Forum Duisburg in mehreren Städten die Umsatzverlagerungseffekte 7 % überschreiten. Es wird sich der Verträglichkeitsschwelle angenähert; der Wettbewerbsdruck auf z.B. Moers, Krefeld und Kamp-Lintfort wäre erheblich. Gleichzeitig würde ein erhebliches Umsatzvolumen (= 13,5 Mio. €) von den regionalen Shopping Centern gebunden.

Die Umsatzverlagerungen innerhalb der Innenstadt von Duisburg würden bei 25.000 m² Verkaufsfläche im Segment ‚Bekleidung / Wäsche‘ mit 15,5 Mio. € (= 10,6 %) eine Dimension annehmen, die auch zu Entmietungen an der Münzstraße führen müsste.

Nochmals sei darauf hingewiesen, dass die Berechnung für 25.000 m² Verkaufsfläche im Segment ‚Bekleidung / Wäsche‘ eine rein hypothetische Rechnung ist, um die Verträglichkeitsschwelle in diesem Sortiment aufzuzeigen. Als ‚worst case‘ – Ansatz wird bei diesem Szenario auch von der sehr hohen Flächenproduktivität von 4.000 € / m² bis 4.100 € / m² ausgegangen. Die Umsetzung dieser Verkaufsflächendimensionierung würde den Zielen der Realisierung eines multifunktionalen Shopping Centers widersprechen. Die Monostruktur würde dem Konzept schaden und ist nicht im Interesse des Projektentwicklers."

Im Sinne des Vertrauensschutzes empfiehlt der Gutachter für diese Warengruppe eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 23.000 m², die aber nach seinen Darlegungen aus den v.g. Gründen ebenfalls keiner ausdrücklichen Verankerung auf der städtebaurechtlichen Ebene bedarf.

- c) Abschließend stellt der Gutachter ergänzend noch fest (CIMA, 2006, S. 10 f.):

"Die ausgewiesenen Umsatzverlagerungseffekte sind grundsätzlich als ‚Worst Case‘-Annahmen zu begreifen. In der warengruppenspezifischen Betrachtung berücksichtigten sie die Gesamtattraktivität des Projektvorhabens und somit auch die Chancen eines Sortiments aufgrund von möglichen Kopplungsaktivitäten. [...]

Die CIMA GmbH hat den spezifischen stadtstrukturellen Gegebenheiten auch durch ein deutliches Herabsetzen der Verträglichkeitsschwelle Rechnung getragen. Sie weist bereits bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungseffekten ab 7 % auf mögliche negative stadtstrukturelle Effekte hin.

[...]

In diesem Kontext sei nochmals darauf hingewiesen, dass auch die eindeutigen Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen für das Sortiment ‚Bekleidung/Wäsche‘ als auch die Hauptwarengruppe ‚Medien und Technik‘ sich bereits an dieser Verträglichkeitsschwelle von 7 % orientieren. Diese ‚abwägungsrelevante‘ Größenordnung der Umsatzverlagerung wird als Orientierungsrahmen für die Bewertung stadtstruktureller Veränderung einbezogen.

Damit dürften auch etwaige zusätzliche Einkaufskopplungen zwischen Sortimenten ausreichend berücksichtigt sein."

9.1.5 Gesonderte Aussagen zur zu erwartenden Standortentwicklung des vorhandenen Einzelhandels sowie der gewerblichen Entwicklung Claubergstraße, insbesondere bei dem Anwesen Claubergstraße 1-3

Die Entwicklung im Plangebiet vorhandenen Einzelhandels sowie der ansässigen gewerblichen Nutzungen, insbesondere an der Claubergstraße 1-3, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der CIMA GmbH, und zwar in einer gesonderten gutachterlichen Stellungnahme, ebenfalls bewertet worden.

In der Bestandsanalyse bewertet der Gutachter die Einkaufslagen, die sich südlich des Karstadt-Warenhauses befinden, - wie vorstehend bereits ausgeführt – regelmäßig als C-Lagen. C-Lagen sind die Rand- und Streulagen des Haupteinkaufsbereichs. Sie sind durch ein Ausdünnen des Einzelhandelsbesatzes gekennzeichnet. Es dominieren kleinflächige Einzelhandelsstrukturen. Darüber hinaus können Ladenleerstände und ein stark auf Discount ausgerichteter Einzelhandelsbesatz Struktur prägend sein.

9.1.5.1 Gesamträumliche Einordnung

Die Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in den C-Lagen im Plangebiet beschreibt der Gutachter generell wie nachfolgend zusammenfassend ausgeführt, wobei bezüglich der bisherigen Gegebenheiten die Betrachtung auf die Situation ausgerichtet erfolgt ist, die vor der Durchführung der zwischenzeitlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes großflächig erfolgten Abrisses bestand (vgl. CIMA, Standortentwicklung, S. 10):

"Der C-Lageabschnitt der Königstraße ist auf der Südseite durch einen Einzelhandelsbesatz mit nur sehr mäßigem Angebotsniveau gekennzeichnet. Gastronomienutzungen und aggressive Discountkonzepte dominieren deutlich gegenüber qualitätsorientiertem Fachhandel. Die nördliche Randbebauung der Königstraße beherbergt hier das Averdunk Center, das durch erheblichen Ladenleerstand und geringe Einkaufsattraktivität gekennzeichnet ist. Die Passantenfrequenz in diesem Lageabschnitt wird kaum von den anliegenden Geschäften aufgesogen; vielmehr liegt hier ein 'Durchlaufen' vom Hauptbahnhof zu den attraktiveren Lageabschnitten an der Königstraße vor. [...]

Der Standortbereich Claubergstraße / Am Buchenbaum / Tonhallenstraße beschreibt einen durch mäßige Passantenfrequenzen gekennzeichneten Standortbereich rund um das Karstadt-Warenhaus. Die Straßenzüge besitzen eine geringe Aufenthaltsqualität und haben primär Erschließungsfunktion zur dort beginnenden A-Lage Königstraße. Dabei liegt insbesondere die Claubergstraße im 'Windschatten' der Königstraße. Durch die zurückgesetzte Baulinie der Straßenecke Claubergstraße / Am Buchenbaum besteht heute aus Richtung Hauptbahnhof kommend kaum Sichtbeziehung zur Claubergstraße. Ihre standörtliche Nähe zur Haupteinkaufslage Königstraße wird nur aus Richtung Westen wahrgenommen. Die Nutzungen in der

Liegenschaft Claubergstraße 1 - 3 mit Reisebüro, Sonnenstudio und discountorientierten An- / Verkauf signalisieren deutlich, dass die Claubergstraße heute nicht Teil der A-Einkaufslage Königstraße ist.

Gleiches gilt für den Straßenzug ‚Am Buchenbaum‘ der vor dem heute dort angrenzenden Verwaltungsgebäude der Fa. Spaeter hinter das Karstadt - Gebäude führt. Die Erdgeschossnutzungen sind mit Erotikfachmarkt und der sehr langen Front des Spaeter -Bürogebäudes als Mindernutzungen einzuordnen, die ebenfalls keine A-Lagequalität besitzen. Die Tönhallenstraße ist zwischen ‚Am Buchenbaum‘ und Königstraße als reiner Erschließungsweg einzuordnen und wird kaum als Einzelhandelslage wahrgenommen. [...]“

Als Fazit hält der Gutachter zur bisherigen Einzelhandelssituation des nördlichen Teilabschnitts der Claubergstraße fest, dass diese Straße bislang eine Erschließungsstraße zur Königstraße darstellte. Durch die zurückgesetzte Position war die Eckrandbebauung an der Straße "Am Buchenbaum" / Claubergstraße nur aus Richtung Westen kommend von der Königstraße aus wahrnehmbar. Aus Richtung Hauptbahnhof kommend wurde sie dagegen, auch infolge der dazwischen liegenden Begrünung, schnell übersehen. Ansonsten war zur Wahrnehmung eine gezielte Hinwendung dorthin erforderlich. Der Besatz mit Reisebüro, Sonnenstudio und An- / Verkauf signalisiert die Lage im – wie es der Gutachter ausdrückt – „Windschatten der Passantenströme.“

9.1.5.2 Kleinräumige Standortsituation und Lagebeziehungen Königstraße/ Claubergstraße

Aus Richtung Hauptbahnhof kommend beginnt nach der Bewertung des Gutachters die A - Einkaufslage an der Königstraße – früher und zukünftig wieder – mit dem Karstadt-Warenhaus, das als solitäres Gebäude zwischen Königstraße und "Am Buchenbaum" unvermittelt in den Blick des aus Osten kommenden Passanten fällt. Die Blickrichtung orientiert sich danach weiter entlang der Fluchtlinie des Karstadt - Hauses auf den weiteren Einzelhandelsbesatz entlang der Königstraße, der im weiteren Straßenverlauf deutlich an Qualität gewinnt.

Dagegen fällt die Bebauung an den Straßen "Am Buchenbaum" / Claubergstraße erst beim zweiten Blick ins Auge. Der nur mäßig attraktive Einzelhandelsbesatz und – früher – die lange Front des Bürogebäudes Spaeter führten nach den Gutachter-Aussagen nicht dazu, dass Passantenströme in nennenswerten Umfang in Richtung Claubergstraße abbogen.

In den Sommermonaten war darüber hinaus die Blickbeziehung durch die dann als Sichtbarriere vorhandene Begrünung rund um die Platzanlage an der Einmündung der Straßen "Am Buchenbaum" / Königstraße beeinträchtigt.

Auch die Blickbeziehung aus Richtung Westen bezieht sich zunächst auf das Gebäude des Karstadt-Warenhauses, das zuerst einmal den sich öffnenden Platz einfasst. Die Einmündung zur Claubergstraße fällt zwar im Vergleich zur entgegengesetzten Laufrichtung stärker auf, die Blickachse des Boulevard 'Königstraße' führt jedoch ebenso wie die abseits vorhandene geringe

Angebotsattraktivität des Besatzes dazu, dass die Passanten primär weiter entlang der Königstraße gehen.

Hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes führt der Gutachter aus (vgl. CIMA, Standortbewertung, S. 13):

"Die einzigen attraktiven Anbieter in der Claubergstraße sind das ansässige Reisebüro in der Liegenschaft 'Claubergstraße 1-3' sowie das Fast Food-Restaurant Nordsee mit Geschäftsfronten sowohl zur Claubergstraße als auch zur Königstraße. Der Geschäftsbesatz an der Claubergstraße dünnt sich unmittelbar nach der Liegenschaft 'Claubergstraße 1-3' aus. Auf der gegenüberliegenden Straße ist für Zielkundschaft noch die ADAC-Filiale relevant. Auch die städtebauliche Gestaltung des Straßenraums macht deutlich, dass die Claubergstraße nicht Bestandteil der Haupteinkaufslage ist."

Im Ergebnis der kleinräumigen Standortanalyse hält der Gutachter fest, dass das Umfeld des Karstadt-Warenhauses durch Mindernutzungen geprägt ist, die sich deutlich kontraproduktiv auf die dort beginnende A-Einkaufslage auswirken (vgl. CIMA, Standortbewertung, S. 13):

"Die Claubergstraße wird aus beiden Richtungen der Königstraße nicht als eine primäre Einkaufslage wahrgenommen. Die aus der Fluchtlinie versetzte Lage führt dazu, dass sie kaum Passantenströme auf sich ziehen kann."

Darüber hinaus weist nach den Ausführungen des Gutachters der auf spezifische Zielgruppen orientierte Nutzungsmix (Reisebüro, Sonnenstudio) auf die Bedeutung als Ergänzungslage hin. Die vorliegende Angebotsattraktivität reicht nicht dazu aus, Passantenströme in relevantem Umfang zu binden. Die Claubergstraße besitzt hinsichtlich ihrer Positionierung zur Königstraße deutliche Standortnachteile. Passantenfrequenzen von der Königstraße durch die Claubergstraße zur Friedrich-Wilhelm-Straße – zu den dort gelegenen Bushaltestellen – und zurück erachtet der Gutachter als „vor Ort“ zumindest nicht wesentlich einzelhandelsrelevant. Er verweist dazu insbesondere darauf, dass anderenfalls bereits bislang ein besserer Einzelhandelsansatz an der Claubergstraße festzustellen gewesen wäre.

9.1.5.3 Qualitative Standortveränderungen durch die Realisierung der in dem Bebauungsplan zugelassenen Bebauung, bspw. durch das Forum-Projekt

Durch die zuvor beschriebene Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sowie u.U. unter Einbeziehung des "Forum"-Projektes gewinnt die Claubergstraße nach den Ausführungen des Gutachters an Lagegunst, deren Aufwertung er wie nachfolgend aufgeführt begründet (vgl. CIMA, Standortbewertung, S. 15):

"Durch die Projektrealisierung wird die Claubergstraße unmittelbar an die Königstraße angebunden. Das Projekt wird [...] eine neue Straßenraumkante zur Claubergstraße definieren. [...]"

Das FORUM Duisburg und das bereits vis-a-vis in Realisierung befindliche City-Palais werden positive Ausstrahlungseffekte auf das unmittelbare Standortumfeld

haben. Erstmalig werden auf beiden Seiten der Königstraße städtebauliche Konzepte realisiert sein, die in hohem Maße Passantenfrequenzen binden. Es ist davon auszugehen, dass die Magnetwirkung beider Projektvorhaben dazu führen wird, dass sich die A - Einkaufslage der Königstraße weiter in Richtung Hauptbahnhof entwickelt. [Außerdem] ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen durch Filialisten zumindest im Bereich zwischen Tonhallenstraße und Hohe Straße zunehmen wird.

Aufgrund des Andockens des Forum DUISBURG an die Claubergstraße dürfte dieser Straßenzug ebenfalls eine deutliche Aufwertung erfahren. Ankermieter werden mit ihren Shopflächen sich auch zur Claubergstraße mit Schaufenster und Eingängen öffnen können. Hierdurch werden attraktive Einzelhandelsmieter an der Claubergstraße etabliert. Diese Entwicklung dürfte zumindest für den Standortbereich zwischen Börsenstraße und Königstraße ebenfalls zu einer Standortaufwertung führen.“

Aufgrund der Realisierung des in dem Bebauungsplan Festgesetzten, insbesondere im Falle der Verwirklichung des „Forum“, sieht der Gutachter für die Claubergstraße im Bereich zwischen der Börsenstraße und der Königstraße die Chance, sich von der bloßen "Zulauflage" zu einer qualitativ höherwertigen B-Einkaufslage zu entwickeln.

Für das Gebäude Claubergstraße 1-3 ermittelt der Gutachter für diesen Fall insgesamt Aufwertungstendenzen aufgrund des Geplanten. Weil das Gebäude durch die gewählte Bebauung als Teil des Geplanten wahrgenommen wird, profitiert die Liegenschaft allein durch die Adresse des zu errichtenden Projektes.

Obwohl die Blickbeziehung aus Richtung Hauptbahnhof kommend auch durch das geplante Vorhaben nicht verbessert wird, wird nach der Aussage des Gutachters dieser Nachteil deutlich durch die Lageaufwertung der Claubergstraße insgesamt und durch die Adressenbildung des Geplanten mehr als kompensiert (vgl. CIMA, Standortbewertung, S. 17):

"Entlang der Claubergstraße werden im Bereich des Forums attraktive Geschäftsfronten realisiert werden. Die Claubergstraße wird hierdurch stärker den Charakter einer Einkaufslage bekommen. Unseres Erachtens wird sich diese Entwicklung nachhaltig positiv auf die Vermietung der Erdgeschossnutzungen in der 'Claubergstraße 1-3' auswirken. Wir gehen davon aus, dass die Immobilie durch attraktive Filialisten in den Segmenten Einzelhandel oder Gastronomie besetzt werden kann."

9.1.5.4 Fazit des Gutachters zur gewerblichen und Einzelhandels-Entwicklung in der Claubergstraße

Als Fazit zu dieser von ihm untersuchten Thematik hält der Gutachter fest, dass die Liegenschaft 'Claubergstraße 1-3' eine deutliche Standortaufwertung und ggf. sogar eine Wertsteigerung der Immobilie durch die Realisierung des Geplanten erfahren wird. Insbesondere gilt das nach seinen Ausführungen, wenn das "Forum" gebaut wird. Seine Prognose beruht auf den nachfolgend auszugsweise wiedergegebenen Aussagen in seiner Stellungnahme vom 12. April 2006 (vgl. CIMA, 2006, S. 7):

- "1. Aufheben der Randlagensituation Claubergstraße / Am Buchenbaum / Königstraße durch das Vorziehen des Baukörpers hin zur Königstraße. Insbesondere wird die bisher bestehende eingeschränkte Sichtbarkeit aus Richtung Hauptbahnhof kommend aufgehoben. [...]*
- 2. Die Attraktivität des FORUM DUISBURG mit der gegebenen ‚Eyecatcherwirkung‘ von Fassade und Gesamtgestaltung zieht Passantenströme in den gesamten Standortbereich. Hierdurch resultieren aufgrund sich verstärkender Passantenfrequenzen durchaus auch neue strategische Entwicklungspotentiale für die benachbarten Ladenlokale. Auch wenn dieses Ladenlokale, wie im Fall der ‚Claubergstraße 1-3‘, nicht an die Mall angebunden sind, ist von positiven Standorteffekten im Standortumfeld auszugehen. [...]*
- 3. Adressbildung: Der Besucher im Standortbereich wird das Grundstück ‚Claubergstraße 1-3‘ als Teil der ‚Centerimmobilie‘ wahrnehmen, sofern die Eigentümer die Potenziale zur ‚Aufwertung des eigenen Standortes‘ erkennen. Die Adresse FORUM dürfte in Bezug auf die Vermietbarkeit der Ladenflächen in der Liegenschaft ‚Clauberstraße 1-3‘ neue Möglichkeiten eröffnen.“*

Insbesondere zu den letztgenannten Aspekt weist der Gutachter auf Folgendes deutlich hin (vgl. CIMA, 2006, S. 7):

"Die CIMA GmbH geht auch hinsichtlich des Immobilieneigentümers der Liegenschaft ‚Claubergstraße 1-3‘ von einem marktaktiven, Rendite optimierenden Marktteilnehmer aus. Die zu Recht seitens des GfK PRISMA Instituts formulierten immobilientechnischen Defizite wie Ladenzuschnitte und Branchenmix der Erdgeschossnutzungen könnten im Rahmen der Standortaufwertung durch das FORUM Duisburg eben beseitigt werden. Zumindest darf die Chance formuliert werden, dass sich neue Marktchancen eröffnen.“

Ausdrücklich hebt der Gutachter angesichts der in den Anregungen anlässlich der zweiten Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes unterbreiteten Stellungnahmen hervor, dass er bezüglich der speziellen Entwicklungs-Bewertung für das Anwesen Claubergstraße 1-3 lediglich den Auftrag hatte, sich mit einzelhandelsspezifischen Lageveränderungen auseinanderzusetzen, nicht aber eine allgemeine immobilienwirtschaftliche Betrachtung vorzunehmen.

9.2 Verkehr

Vor dem Hintergrund der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes geplanten sowie weiterer bedeutsamer Nutzungen in der Innenstadt wurde in Abstimmung mit der Stadt Duisburg im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes das vorstehend benannte Verkehrsgutachten erarbeitet. Es ist während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens stetig weiterentwickelt und präzisiert worden. Dabei ist der Gutachter auch auf die Ausführungen der während der zweiten Auslegung vorgelegten "Beurteilung der Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2005 zum Bebauungsplan Nr. 1050 – Dellviertel – Stadt Duisburg" der Dorsch Consult

Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, vom 23. Dezember 2005 eingegangen. Mit den Begutachtungen ist insbesondere die im Plangebiet sowie die im angrenzenden Bereich zu erwartende Verkehrsbelastung einschließlich des daraus resultierenden Stellplatzbedarfes prognostiziert worden, u.a., um daraus als notwendig sich erweisende Maßnahmen im engeren und weiteren Stadtraum abzuleiten.

Grundlagen des Gutachtens waren

- die von dem Einzelhandelsgutachter als realistisch für das Plangebiet eingeschätzten Verkaufs- und Nutzflächen des früheren Bestandes und der Neubebauung, die sich u.a. dann ergeben werden, wenn das "Forum" errichtet werden sollte,
- der Verkehrsanteil aus Nutzungen in dem Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 1035, wenn sich zu bestimmten Zeiten ein dort zugrundegelegtes "Worst-Case-Szenario" verwirklicht,
- die teilweise Aufgabe der Straße "Am Buchenbaum" in dem vorstehend in Kap. 7.2.7 benannten Umfang sowie die Umgestaltung der Tonhallenstraße und der Claubergstraße jeweils im nördlichen Teilabschnitt zur Fußgängerzone.

Daraus leitet der Gutachter in einem weiteren Schritt das zukünftige Verkehrsaufkommen sowie den zukünftigen Stellplatzbedarf her und überprüft Erschließungssysteme für den Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr in Varianten.

9.2.1 Analyse der derzeit vorhandenen Verkehrsbelastungen

Nach aktualisierten vorhandenen Verkehrs-Daten und aktuell durchgeführten Verkehrszählungen kommt der Gutachter zu folgenden Verkehrszahlen im Bestand (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 15):

"Der Vergleich der Zählergebnisse am Knoten Düsseldorfer Straße / Friedrich-Wilhelm-Straße von 1996 und 2005 zeigt, dass in einem Zeitraum von neun Jahren nicht nur keine möglicherweise erwartete Zunahme, sondern sogar eine Abnahme der Verkehrsmengen eingetreten ist. Sowohl in der Gesamtbetrachtung der Stundengruppe 15:00 bis 19:00 Uhr als auch bei den einzelnen Stundenwerten zeigen sich jedoch keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsbelastung, so dass tendenziell insgesamt eher von einer Konstanz der Verkehrsmengen auszugehen ist.

Die prozentuale Verteilung der Stundenwerte innerhalb der Stundengruppe zeigt in beiden Zählungen ebenfalls einen ähnlichen Verlauf, die Spitzenstunde der Verkehrsbelastung liegt nach wie vor im Zeitraum von 16:00 bis 17:00 Uhr. Das Ergebnis der am Knoten Tonhallenstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße nur einstündigen Zählung des Jahres 2005 zeigt in gleicher Tendenz wie die Ergebnisse am Knoten mit der Düsseldorfer Straße eine Abnahme der Belastung gegenüber 1996. Es ist davon auszugehen, dass der zeitliche Verlauf der stündlichen Verkehrsbelastung innerhalb der Stundengruppe ebenfalls die gleiche Tendenz aufweist.

[...] Ein Vergleich der Zählwerte von 1996 und 2005 differenziert nach den einzelnen Fahrbeziehungen in den Knoten und zeigt den Rückgang der Verkehrsbelastungen vorwiegend in den Geradeausbeziehungen der Friedrich-Wilhelm-Straße. Dies lässt den Schluß zu, dass einerseits der Durchgangsverkehr [über diesen Straßenzug] durch die Duisburger Innenstadt rückläufig war, andererseits der Erschließungsverkehr auf ähnlichem Niveau verblieben ist."

9.2.2 Ermittlung des Stellplatzbedarfes

Mit dem von dem Gutachter gewählten Berechnungsansatz, der auf der Zugrundelegung von Geschossflächen und von Verkaufsflächen basiert, wird aus den nutzungsspezifisch differenzierten Einzelflächen und dem daraus resultierenden Personenverkehrsaufkommen von Kunden, Besuchern und Beschäftigten der entstehende Stellplatzbedarf ermittelt.

Dazu hält der Gutachter fest (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 5 f.):

"Im Bereich von Einzelhandel und einzelhandelsartiger Dienstleistung (z.B. Frisör, Schlüsseldienst u.ä.) definiert die Verkaufsfläche die erwartete Anzahl von Kunden und Besuchern, während die gesamte Geschosßfläche ohne Lagerflächen die Zahl der Beschäftigten bestimmt. Aus der Anzahl der pro Tag zu erwartenden Personen, der Verkehrsmittelwahl, dem Besetzungsgrad der Pkw und dem Kopplungsgrad wird das tägliche Verkehrsaufkommen errechnet. Der Kopplungsgrad beschreibt dabei das Verhalten von Kunden und Besuchern der Innenstadt, die in der Regel mehrere Geschäfte oder Einrichtungen aufsuchen, ohne hierfür den Stellplatz zu wechseln. Dies gilt insbesondere für die Kunden und Besucher des Einzelhandels und der Dienstleistungen. Bei den Besuchern der Fitnessseinrichtungen kann ebenfalls ein Kopplungsgrad unterstellt werden, da innerstädtische Fitnesscenter vielfach unmittelbar nach der Arbeit oder dem anschließenden Einkauf im Zuge einer Aktivitätenkette aufgesucht werden. Bei diesen Personen ist nicht mit einem Stellplatzwechsel zu rechnen. Aus gleichem Grunde wird für die Besucher der Fitnessseinrichtungen ein dem Einkaufsverkehr entsprechender Anteil der Pkw-Nutzung unterstellt. Untersuchungen der BAG [...] haben für die Stadt Duisburg im Einkaufsverkehr einen im Bundesvergleich überdurchschnittlichen MIV-Anteil von 50 % ermittelt, der den Berechnungen hier zu Grunde gelegt wird."

Ergänzend festgehalten wird dazu noch, dass Besucher der Gastronomie nicht zu den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen gerechnet werden.

Danach wird mit einem Kfz-Aufkommen pro Tag wie nachfolgend aufgeführt gerechnet:

	Einzelhandel und Dienstleistung	Gastronomie	Fitness	Büro
Anzahl der Besucher je 100 m² VK / GF Mittelwert	55		23	
Kopplungsgrad	2,5		2,0	
MIV-Anteil	50 %		50 %	
Anzahl KFZ pro Tag	4.121		106	
Anzahl Beschäftigte je 100 m² VK / GF Mittelwert	3,1	1,9	1,1	2,9
MIV-Anteil	30 %	30 %	30 %	60 %
Besetzungsgrad	1,1	1,1	1,1	1,1
Anzahl KFZ pro Tag	433	6	7	21

Tab. 6: prognostiziertes Kfz-Aufkommen

Insgesamt ergeben sich nach den Feststellungen des Gutachters ein Aufkommen von 4.694 Kfz pro Tag als Zufluss sowie als Abfluss (entspricht insgesamt 9.388 Kfz) und ein Bedarf von 862 Stellplätzen.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs führt der Gutachter näher aus (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 13):

"Die als Bedarfswert ermittelten 862 Stellplätze müssen nicht zur Gänze auf dem Areal des Neubauvorhabens untergebracht werden. Das Forum Duisburg ersetzt u.a. das bestehende Karstadt-Kaufhaus, dessen existierender Stellplatzbedarf wesentlich in der bestehenden eigenen Tiefgarage unter dem König-Heinrich-Platz abgedeckt wird. Diese Tiefgarage weist insgesamt eine Kapazität von 354 Stellplätzen auf. Davon sind 116 Stellplätze bauordnungsrechtlich vergeben als Nachweisstellplätze für andere Objekte in der Umgebung, so dass für Karstadt selbst eine Kapazität von 238 Stellplätzen verbleibt. Diese Stellplätze stehen damit auch als Nachweisplätze für das Forum zur Verfügung. Für das Neubauvorhaben müssen daher $862 - 238 = 624$ Stellplätze zusätzlich geschaffen, nachgewiesen oder abgelöst werden."

9.2.3 Ermittlung des Zusatzverkehrs

9.2.3.1 Zusätzliches PKW-Aufkommen durch Nutzer von neu zu errichtenden Einrichtungen im Plangebiet; Ermittlung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs

Das PKW-Zusatzverkehrsaufkommen, das durch An- und Abfahrten zu den nach der Planung in Betracht kommenden Nutzungen hervorgerufen wird, steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Anzahl der angebotenen Stellplätze. Hinsichtlich des zusätzlichen Gesamtverkehrsaufkommens infolge des durch die Planung Zugelassenen ist dabei der bislang bereits vorhanden gewesene Bestand - wie der des Karstadt-Warenhauses - berücksichtigt worden. Der für das Karstadt-Warenhaus notwendige Stellplatzbedarf wird derzeit in der Tiefgarage unterhalb des König-Heinrich-Platzes nachgewiesen, die von der Landfermannstraße erschlossen ist. Dazu hält der Gutachter fest (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 20):

"Bei der Ermittlung des zusätzlichen Verkehrs, der [...] hervorgerufen wird, sind damit diese bereits bestehenden Anteile des Verkehrsaufkommens abzuziehen. Da die beiden bestehenden Tiefgaragen in ihrer Größe, Form und Betrieb nicht verändert und bereits heute intensiv genutzt werden, ist auf der Seite der Landfermannstraße und des nördlich angrenzenden Wasserviertels keine Veränderung des Verkehrsaufkommens durch das Forum Duisburg zu erwarten. Insofern müssen für diesen Teil des Straßennetzes im Umfeld des Vorhabens Forum Duisburg keine weiteren Berechnungen angestellt werden."

Relevant für das Zusatzverkehrsaufkommen ist dementsprechend die Größe der durch die Planung zugelassenen Parkieranlage auf den nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit neu überbaubaren Flächen – insbesondere innerhalb des MK 1-Areals, das, südlich der Königstraße gelegen, ausschließlich über das davon südlich gelegene Straßensystem – mit der Friedrich-Wilhelm-Straße als Rückgrat – erschlossen wird.

Hinsichtlich Stell- und Parkplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hält der Gutachter fest (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2006, S. 2):

"Festgesetzt wird des weiteren, dass in dem Bereich der sog. "Tonhallen-Passage", die auf dem der Friedrich-Wilhelm-Straße zugewandten Areal westlich der südlichen Tonhallenstraße und nordöstlich der Lenzmannstraße derzeit bereits vorhanden ist, sowie in dem Dreieck zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße, Claubergstraße und Lenzmannstraße auf den dortigen Einzelgrundstücken jeweils ober- und unterirdisch Stellplätze angelegt werden können. Währenddessen werden für den weitaus größten Teil des Kerngebietes – nämlich des Areals zwischen der Claubergstraße im Westen, der Tonhallenstraße im Osten, der Lenzmannstraße im Süden und der Königstraße im Norden – Festsetzungen dahingehend getroffen, dass nur die Anlage einer Tiefgarage zur Unterbringung von Stellplätzen zulässig ist. Oberirdisches Parken innerhalb dieses Teils des festgesetzten Kerngebietes ist dort ausgeschlossen. An den im Plangebiet gelegenen Straßen kann, soweit in Betracht kommend, oberirdisch straßenbegleitend geparkt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der nördliche Bereich der Claubergstraße für die Zukunft – ebenso wie der nördliche Bereich der Tonhallenstraße – als Fußgängerbereich vorgesehen ist."

Eine wie vorstehend beschriebene, im Bereich zwischen Claubergstraße, Tonhallenstraße, Lenzmannstraße und Königstraße zu errichtende Tiefgarage wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur einen einzigen Ein- und Ausfahrtbereich haben. Während ansonsten nämlich Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind, ist ein solcher Ein- und Ausfahrtbereich (ausschließlich) im südöstlichen Bereich der Lenzmannstraße festgesetzt. Dieser wird im Falle der Anlegung einer Tiefgarage zwingend genutzt werden müssen. Andere Möglichkeiten stehen nicht zur Verfügung."

Mögliche Abschläge aus vorhandenen Nutzungen mit einem relativ geringen Verkehrsaufkommen, die zukünftig ersetzt werden (Firma Spaeter), werden in den Berechnungen vernachlässigt, so dass diese tendenziell den Zusatzverkehr

überschätzen und die Berechnungen – daraus folgend – insgesamt auf der „sicheren Seite“ liegen.

Für die Berechnung des Zusatzverkehrs geht der Gutachter von den nachfolgend aufgeführten Daten aus (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 21):

"[...] wurden für das Vorhaben insgesamt ein Tagesverkehrsaufkommen von je 4.694 Kfz-Fahrten sowohl im Zielverkehr als auch im Quellverkehr sowie ein Bedarf von 862 Stellplätzen ermittelt. Die Berechnung des Zusatzverkehrs in Verbindung mit der neuen Tiefgarage setzt eine proportionale Abminderung des gesamten Ziel- und Quellverkehrs an. Es wird davon ausgegangen, dass in der neuen Tiefgarage unter dem Gebäude Teilbereiche – vor allem solche, die ungünstiger anzufahren sind – für das Parken von Beschäftigten ausgewiesen werden, während andere Mitarbeiter – in Abhängigkeit ihrer Herkunftsrichtung und Ankunftszeit – sowohl die neue Tiefgarage wie auch die bestehenden Anlagen nutzen. Da eine präzise Aufteilung der Nutzergruppen nicht prognostiziert werden kann, übernimmt der Berechnungsansatz die [...] aufgelisteten Ziel- und Quellverkehrsstärken und rechnet diese proportional zu den neu geschaffenen Stellplätzen um. Bei einem Gesamtbedarf von 862 Stellplätzen im Zeitraum von 16:00 bis 17:00 Uhr sind in der neuen Tiefgarage 624 Stellplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte anzusetzen. Dies bedeutet eine Abminderung um 27,6 %. Zur Ermittlung des Zusatzverkehrs werden daher die Stundenwerte des Ziel- und Quellverkehrs der Kunden, Besucher und Beschäftigten [...] auf jeweils 72,4 % reduziert.

[...] Über den Gesamttag ergibt sich ein Zusatzverkehrsaufkommen von 3.440 Kfz/24h je Richtung, das sich an der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage konzentriert. Für die Überlagerung des bestehenden Verkehrsaufkommens mit dem Zusatzverkehr werden die Werte der allgemeinen Spitzenstunde von 16:00 bis 17:00 Uhr verwendet. Dieser Prognose-Gesamtverkehr ist die Grundlage für die Berechnungen zur Knotenleistungsfähigkeit [...] als auch für weitere Berechnungen insbesondere zur Umweltsituation.

9.2.3.2 Kraftfahrzeug-Aufkommen durch Lieferverkehr

Hierzu hat der Gutachter in seiner im April 2006 vorgelegten Begutachtung ausgeführt (blanke ambrosius, Verkehr 2006, S. 2 ff.):

"Zugrundegelegt wurden bei der Fortschreibung der Begutachtung die Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 1050 der Stadt Duisburg, wonach hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im wesentlichen ein Kerngebiet vorgesehen ist. Demzufolge werden dort gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung mit den in der Planung vorgenommenen Präzisierungen und Zulässigkeitseinschränkungen im wesentlichen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und bestimmte Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und – ausnahmsweise – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie in Teilbereichen auch Wohnungen realisiert werden dürfen.

Als Straßen sind in dem Bebauungsplan die Tönhallenstraße, die östlich gelegenen Teile der Straße "Am Buchenbaum", die Lenzmannstraße und die Claubergstraße festgesetzt. Der westliche Teil der Straße "Am Buchenbaum" ist in dem Bereich zwischen etwa 13 Meter östlich der Claubergstraße und der Tönhallenstraße nicht mehr als öffentliche Straße vorgesehen. Er wird stattdessen überbaut werden können. [...]

Auch in Betracht kommende Anlieferbereiche sind in dem Bebauungsplan bereits zwingend verortet. Sie können ausschließlich an einer bestimmten Stelle nördlich der Lenzmannstraße sowie an einer gleichfalls bereits zwingend festgelegten Position im Bereich der nordwestlichen Eckbebauung Tönhallenstraße/"Am Buchenbaum" angelegt werden. Eine Positionierung an anderen Stellen kommt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Betracht. [...]

Außerdem wurde das „Forum-Duisburg“, das im wesentlichen Einzelhandel umfassen soll, als ein in Frage kommendes "Muster" einer Bebauung einbezogen, die in dem Gebiet möglicherweise errichtet werden kann. Für dieses Projekt haben die Objektplanungen in dem derzeitigen Stand vorgelegen. [...]

Anhand der v.g. Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt ausschließlich in Betracht, die Anlieferungen auf zwei Bereiche zu konzentrieren: Zum einen ist dies ein zentraler Punkt an der Lenzmannstraße. Zum anderen soll in einem Anlieferbereich im Eckbereich Tönhallenstraße / "Am Buchenbaum" der nordöstliche Teil des Plangebietes, insbesondere das in Betracht kommende Karstadt-Kaufhaus, ver- und entsorgt werden. Realistischerweise können an diesen Anlieferbereichen ausschließlich geschlossene Anlieferhöfe errichtet werden, da nur durch solche den sich stellenden logistischen Anforderungen sowie den Notwendigkeiten des Lärmschutzes genügt werden kann.

In der vorliegenden Ergänzungsuntersuchung wird das Verkehrsaufkommen im Güter-/ Lieferverkehr getrennt für die beiden Anlieferbereiche untersucht. Als Grundlage dient der von Bosserhoff empfohlene Ansatz auf der Grundlage von Verkaufsflächen. Für den Anlieferbereich an der Tönhallenstraße / „Am Buchenbaum“ wird zusätzlich ein betreiberspezifischer Ansatz zum Vergleich herangezogen. Die Fahrtenhäufigkeiten werden auf die unterschiedlichen, in erster Linie nach Fahrzeuggewicht differenzierten Fahrzeugklassen aufgeteilt."

In der Begutachtung aus Oktober 2005 hatte der Gutachter festgehalten (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 25 f.):

"Der Lieferverkehr findet nach Angaben unterschiedlicher Betreiber grundsätzlich im Zeitraum zwischen 6:00 und 18:00 Uhr statt, wobei sich aus diversen Untersuchungen eine Konzentration auf den Zeitraum bis 15:00 Uhr feststellen lässt. Aus Angaben der Firma Karstadt zur derzeitigen und künftig zu erwartenden Art und Menge des Lieferverkehrs sowie aus der Umrechnung anderer Untersuchungsergebnisse auf die geplanten Flächengrößen im Forum lässt sich ein Tagesvolumen von 112 Anlieferungen erwarten, die sich zu rund zwei Drittel auf eine neue Anlieferung und zu rund einem Drittel auf die bestehende Karstadt-Anlieferung

aufteilen. Für das Zusatzverkehrsaufkommen ist daher ein Wert von etwa 70 bis 75 Anlieferungen pro Tag anzusetzen."

Sodann führt er in der Begutachtung, die im April 2006 vorgelegt wurde, bezüglich der im wesentlichen allein in Betracht kommenden Anlieferungen an der Lenzmannstraße sowie "Am Buchenbaum"/Tonhallenstraße 5 aus (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2006, S. 4 ff.):

"[...] Anlieferung Lenzmannstraße

Im gewählten Ansatz erfolgen alle Anlieferungen mit Ausnahme derjenigen für den nördlichen Teilbereich des Kerngebietes, wo u.U. Karstadt wieder angesiedelt werden kann, über einen Anlieferhof an der Lenzmannstraße. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im späteren Betrieb ein gewisser, allerdings zahlenmäßig nur gering anzusetzender Teil der Ladenlokale insbesondere im Erdgeschoss mit direktem oder kurzem Zugang von außen unmittelbar von der Clauberg-, Tonhallen- und Königstraße beliefert werden wird. Dabei sind die ausgeschilderten Beschränkungen hinsichtlich des zulässigen Fahrzeuggewichts („Laden bis 5 to frei“) und den Zeitfenstern („von 6 bis 12 h und von 19-22 h“) zu beachten. Diese Direktanlieferung wird im vorliegenden Ansatz wegen ihrer geringen Bedeutung und ihres untergeordneten Umfangs bei der Bemessung des Verkehrs von und zu dem Anlieferhof an der Lenzmannstraße nicht als "Abzugsposten" berücksichtigt. Die Ergebnisse der nachstehenden Berechnung überschätzen somit tendenziell den tatsächlichen Lieferverkehr im Bereich des Anlieferhofes an der Lenzmannstraße und liegen auf der sicheren Seite. Es ergeben sich folgende Werte:

<i>Gesamte maximale Verkaufsfläche (VKF) gemäß Einzelhandelsgutachten:</i>	<i>48.100 m²</i>
<i>von der Lenzmannstraße bediente Verkaufsfläche:</i>	<i>32.100 m²</i>

0,50 – 0,60 Fahrten je 100 m² VKF für Einkaufszentren (Ansatz gemäß [3])

gewählter Mittelwert: 0,55 Fahrten je 100 m² VKF

- 32.100 m² VKF x 0,55 / 100 = 178 Fahrten / Tag (= 89 Anlieferungen/Tag)

Fitness, Büro & Dienstleistung: 4 Fahrten / Tag (= 2 Anlieferungen/Tag)

Gastronomie: 12 Fahrten / Tag (= 6 Anlieferungen/Tag)

*- 178 + 4 + 12 = **194 Fahrten / Tag (= 97 Anlieferungen / Tag)***

Für die weitere Betrachtung der verkehrlichen und umwelttechnischen Auswirkungen wird danach von einem Fahrtenaufkommen im Lieferverkehr von jeweils 97 Fahrten / Tag je im Zielverkehr und je im Quellverkehr ausgegangen. Wie auch eigene Erhebungen (auch im Plangebiet) unterstreichen, konzentrieren sich diese Lieferverkehrsfahrten insbesondere auf die Vormittagsstunden von etwa einer Stunde vor Ladenöffnung bis in die Mittagszeit. Vereinzelte Fahrten werden auch in den früheren Morgenstunden oder im Laufe des Nachmittags stattfinden. Tagesganglinien mit einer Angabe von Stundenwerten des Lieferverkehrsaufkommens lassen sich auf

Grund der geringen Fallzahlen bei den eigenen Erhebungen nicht darstellen. Auch die Literatur liefert hierzu keine verwertbaren Vorgaben. Für die verkehrstechnischen Betrachtungen ist dies allerdings auch ohne Belang, da das Lieferverkehrsaufkommen in den Vormittagsstunden nicht auf die Spitzenbelastungen des Gesamtverkehrs trifft und in seiner absoluten Größe auch deutlich hinter das Personenverkehrsaufkommen (im Zeitraum zwischen 8:00 und 12:00 Uhr im Zielverkehr 953 Kfz / 4h und im Quellverkehr 495 Kfz / 4h) zurücktritt. Zudem besteht der Lieferverkehr nur zum Teil aus mittelgroßen (3,5 – 7,5 to) und großen (> 7,5 to) Lkw. Die übrigen Liefervorgänge werden mit Pkw oder Transportern getätigt. Für die Zusammensetzung des Fahrzeugkollektivs Lieferverkehr wurde vorliegende Erfahrungswerte sowie eine aktuelle Untersuchung des Büros IVV, Aachen, zu einem Einkaufszentrum vergleichbarer Größe und Mieterstruktur herangezogen.

Nach dieser Untersuchung ergibt sich folgender Fahrzeug-Mix:

<i>20% Pkw (<1,8to):</i>	<i>38 Fahrten / Tag (= 19 Anlieferungen / Tag)</i>
<i>20% Transporter (1,8-3,5to):</i>	<i>38 Fahrten / Tag (= 19 Anlieferungen / Tag)</i>
<i>40% Lkw (3,5-7,5to):</i>	<i>78 Fahrten / Tag (= 39 Anlieferungen / Tag)</i>
<i>15% Lkw (7,5-22to):</i>	<i>30 Fahrten / Tag (= 15 Anlieferungen / Tag)</i>
<i>5% Lastzüge (>22to):</i>	<i>10 Fahrten / Tag (= 5 Anlieferungen / Tag)</i>

Eine eigene Kontrollzählung am Einkaufszentrum "Köln-Arkaden" zeigte bei den zwischen 6.00 und 12.00 Uhr den Anlieferbereich verlassenden Fahrzeugen folgenden Mix:

<i>21,1 % Pkw</i>
<i>18,4 % Transporter</i>
<i>42,1 % LKW (3,5-7,5 to)</i>
<i>15,8 % Lkw (7,5-22 to)</i>
<i>2,9 % Lastzüge (> 22 to)</i>

Die Erhebung ergab einen geringfügig höheren Anteil der weniger störenden Kleinfahrzeuge als bei der IVV-Untersuchung und einen entsprechend niedrigeren Anteil bei den störenden schweren Lkw und Last-/Sattelzügen. daher werden im Weiteren die IVV-Werte als "auf der sicheren Seite liegend" zugrunde gelegt.

Somit können in der verkehrstechnischen Betrachtung insgesamt 40 % des Lieferverkehrs der Fahrzeuggruppe "Pkw und Transporter", 40 % der Fahrzeuggruppe "mittelgroße Lkw" und nur 20 % der Fahrzeuggruppe "Schwerverkehr" zugeordnet werden.

[...] Anlieferung „Am Buchenbaum“ / Karstadt

Wie eingangs dargestellt, müssen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Warenanlieferung und die Entsorgung für den nördlichen/nordöstlichen

Teilbereich, u.U. für ein neues Karstadt-Kaufhaus an der Ecke Tonhallenstraße / „Am Buchenbaum“ eingerichtet werden, und zwar in etwa in dem Bereich, in dem sich auch die frühere Anlieferzone des Karstadt-Hauses befand. Das fortgeschriebene Konzept für das „Musterprojekt“ Forum sieht als ein in Betracht kommendes Beispiel vor, einen Frische-/ Supermarkt mit einer Größe von 1.000 m² VKF im 1.UG des Objekts anzusiedeln und diesen nicht über die Anlieferung an der Lenzmannstraße, sondern ebenfalls über den Anlieferhof „Am Buchenbaum“ anzudienen. Im vorliegenden Ansatz wurden diese Verkaufsflächen bereits von der Anlieferung an der Lenzmannstraße abgezogen und der Anlieferung „Am Buchenbaum“ zugeschlagen.

Nach dem im vorigen Kapitel erläuterten Ansatz ergeben sich nach [...] [Bosserhoff] für einen Anlieferhof Am Buchenbaum folgende Werte:

Gesamte Verkaufsfläche (VKF) nach dem Einzelhandelsgutachten:

48.100 m²

von „Am Buchenbaum“ aus bediente Verkaufsfläche:

16.000 m²

0,50 – 0,60 Fahrten je 100 m² VKF für Einkaufszentren (Hier wird der Wert für Einkaufszentren gemäß [...] [Bosserhoff] gewählt, und nicht der dort vorgesehene für Warenhäuser, der zu einem geringeren Verkehrsaufkommenführen würde. Der Ansatz liegt damit deutlich auf der sicheren Seite.)

gewählter Mittelwert: 0,55 Fahrten je 100 m² VKF

*- 16.000 m² VKF x 0,55 / 100 = **88 Fahrten / Tag (= 44 Anlieferungen / Tag)***

Der Fahrzeug-Mix stellt sich – aufgerundet – dann wie folgt dar:

20% Pkw (<1,8to): 18 Fahrten / Tag (= 9 Anlieferungen / Tag)

20% Lfw (1,8-3,5to): 18 Fahrten / Tag (= 9 Anlieferungen / Tag)

40% Lkw (3,5-7,5to): 36 Fahrten / Tag (= 18 Anlieferungen / Tag)

15% Lkw (7,5-22to): 14 Fahrten / Tag (= 7 Anlieferungen / Tag)

5% Lkw (>22to): 4 Fahrten / Tag (= 2 Anlieferungen / Tag)

Von Karstadt und einer Frische- / Supermarkt-Kette liegen zwischenzeitlich genaue Angaben über ein für Objekte solcher Art zu erwartendes Lieferverkehrsaufkommen vor, bei denen auch nach Fahrzeugklasse unterschieden wird. Danach ist mit folgender Fahrtenhäufigkeit und Fahrzeugzusammensetzung zu rechnen:

Anlieferung Am Buchenbaum / Karstadt – gem. objektspezifischer Daten

Karstadt:

14 Anlieferungen / Tag (über Zentrallager)

Fahrzeug-Mix:

Sattelzüge: 8 Fahrten / Tag (= 4 Anlieferungen / Tag)

Kleintransporter: 20 Fahrten / Tag (= 10 Anlieferungen / Tag)

Supermarkt:Anlieferungen / Tag und Fahrzeug-Mix (über Zentrallager) MAXIMALSZENARIO:

Obst / Gemüse / Molkereiprodukte:

Lkw (25to - 16m): 2 Fahrten / Tag (= 1 Anlieferung / Tag)

Fleisch / Wurst, Tiefkühlsortiment und Trockensortiment:

Lkw (25to - 16m): 14 Fahrten / Tag (= 7 Anlieferungen / Tag)

Anlieferungen / Tag und Fahrzeug-Mix (durch Streckenlieferanten):

Klein-Lkw (<7,5to): 10 Fahrten / Tag (= 5 Anlieferungen / Tag)

Lkw (Speditionen 7,5-28to): 10 Fahrten / Tag (= 5 Anlieferungen / Tag)

10 Anlieferungen / Tag durch Streckenlieferanten sind nach Aussage der befragten Supermarktkette als Maximalwert anzusetzen.

Gesamtsumme:

- 8 + 20 + 2 + 14 + 10 + 10 = **64 Fahrten / Tag (= 32 Anlieferungen / Tag)**

Fahrzeug-Mix:

Lkw (25to - 16m): 16 Fahrten / Tag (= 8 Anlieferungen / Tag)

Sattelzüge: 8 Fahrten / Tag (= 4 Anlieferungen / Tag)

Lkw (Speditionen 7,5-28to): 10 Fahrten / Tag (= 5 Anlieferungen / Tag)

Klein-Lkw (<7,5to): 10 Fahrten / Tag (= 5 Anlieferungen / Tag)

Kleintransporter: 20 Fahrten / Tag (= 10 Anlieferungen / Tag)

Diese objektspezifischen Angaben führen gegenüber dem gewählten Rechenansatz nach Bosserhoff [...] in der Summe zu einem um 12 Anlieferungen pro Tag geringeren Verkehrsaufkommen für die Anlieferung „Am Buchenbaum“. Es werden aber die Rechenergebnisse nach Bosserhoff als Beurteilungsmaßstab verwendet. Sie überschätzen damit die nach derzeitiger Konzeption tatsächlich zu erwartenden Frequenzen, so dass die gesamte Berechnung auch insoweit als „auf der sicheren Seite liegend“ anzusehen ist."

9.2.3.3 Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden

Eine gesonderte Untersuchung wurde von dem Gutachter wegen des relevanten und der Planung zugrundegelegten Verkehrsaufkommens in den Nachtstunden durchgeführt. Hierzu erläuterte er diesbezüglich einleitend (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2006, S. 8 f.):

"Bei dieser Untersuchung wird – wie es auch z.B. das Konzept für das potentielle „Mustervorhaben“ im Plangebiet vorsieht – zugrundegelegt, dass die mit der Bebauung in dem größten Teil des Kerngebiets verbundene Tiefgarage durchgängig geöffnet sein wird. Damit ist auch in den Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr mit einem gewissen Verkehrsaufkommen an der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zu rechnen. Dieses Verkehrsaufkommen ist wegen seiner geringen Stärke für die verkehrstechnische Betrachtung von Leistungsfähigkeiten ohne Belang. Es dient aber als Grundlage für die Schallemissions- und Immissionsberechnungen in dem besonders geschützten Nacht-Zeitraum. Daher ist insbesondere das für die lauteste Nachtstunde anzunehmende Verkehrsaufkommen von Bedeutung."

Sodann heißt es in dem im April 2006 vorgelegten Verkehrsgutachten (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2006, S. 9 ff.):

"[...] Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die Ansätze für die Besucher des Fitnessstudios bleiben bestehen, da über ein flächenbezogenes Verkehrsaufkommen von Fitnessstudios in den Abend- und Nachtstunden zur Zeit noch keine gesonderten Erkenntnisse vorliegen. Für diese Einrichtung werden daher weiterhin 20 PKW-Fahrten pro Stunde jeweils im Ziel- und Quellverkehr für den Zeitraum von 20.00 bis 24.00 Uhr angesetzt.

Zur Berücksichtigung der Verkehre durch Kunden und Besucher von in dem festgesetzten Kerngebiet zukünftig zu errichtenden und zu betreibenden Einrichtungen, die z.B. nicht direkt nach Geschäftsschluss um 20:00 Uhr die Tiefgarage verlassen, sondern noch anderen Aktivitäten im näheren Umfeld nachgehen und die Parkieranlage erst nach 22:00 Uhr verlassen, wird der Ansatz von Dorsch Consult [...] aufgegriffen. Danach beläuft sich die Anzahl der Fahrzeuge, die die Tiefgarage erst im Zeitraum von 22:00 bis 24:00 Uhr verlassen, auf zusätzlich 37 Fahrzeuge.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich daraus für den Zeitraum von 22.00 Uhr bis 24.00 Uhr ein Verkehrsaufkommen von 77 Fahrten. Für die lauteste Nachtstunde ist in dem zugrundezulegenden Nutzerspektrum, [das] nicht durch zeitbezogene Freizeitveranstaltungen geprägt ist, von einer Gleichverteilung auszugehen. Aufgrund dessen Ansatzes ergibt sich ein Wert von 39 PKW/Fahrten für die lauteste Nachtstunde, die den neuen Nutzungen im Plangebiet zuzurechnen sind.

[...] Zusammengefasstes Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden durch Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Fremdnutzer, die freie Stellplatzkapazitäten der Tiefgarage im Plangebiet in den Abendstunden nutzen könnten, sind in erster Linie Besucher der umliegend vorhandenen oder im Bau befindlichen Freizeit-Einrichtungen (z.B. Spielbank, Veranstaltungs- und Kongresszentrum, Stadttheater, Gaststätten u.a.). Die Untersuchung der abvi vom Oktober 2005 [...] hat hierfür keinen Ansatz getroffen, die Dorsch Consult [...] setzt in ihrer Stellungnahme für den Zeitraum von 22:00 bis 24:00 Uhr ein Fahrtenaufkommen von 10 Pkw als Ausfahrer aus der Tiefgarage an.

Für eine Abschätzung werden ergänzend mit einbezogen die Ergebnisse der Untersuchung des Büros BSV, Aachen, zum Bebauungsplan 1035 – ehemalige Mercatorhalle -. Dieser Bebauungsplan enthält zentral Regeln für das Projekt „City Palais“, das sich derzeit im Bau befindet. Nach der Verkehrsuntersuchung des Büros BSV [...] gibt es im Bereich des Bebauungsplanes 1035 durch das City Palais in den Abendstunden ein Stellplatzdefizit zu Spitzenzeiten bei zeitlich überlagerten Veranstaltungen in dieser Einrichtung sowie im Stadttheater bei der Annahme einer Vollauslastung. Für Fälle solcher gleichzeitiger Abendveranstaltungen wird eine Nachfrage von ca. 1.700 Stellplätzen prognostiziert. Unter Abzug der in den Tiefgaragen König-Heinrich-Platz und Königstraße sowie im Parkhaus Averdunk verfügbaren Stellplätze verbleibt ein zusätzlicher Bedarf von ca. 1.000 Stellplätzen, der in den v.g. Parkhäusern nicht gedeckt werden kann.

Durch die im Rohbau bereits fertiggestellte Tiefgarage mit ca. 670 Stellplätzen in den beiden neuen Parkgeschossen des City Palais reduziert sich das Stellplatzdefizit auf ca. 330 Stellplätze. In den Untersuchungen des Büros BSV und auch in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1035 wird davon ausgegangen, dass die Besucher von Veranstaltungen, die zunächst die vorgenannten Parkhäuser am König-Heinrich-Platz, an der Königstraße sowie im Averdunk-Center anfahren und dort keinen Platz finden, von dort wieder abfahren und sich auf die umliegenden, in fußläufiger Entfernung vorhandenen Parkhäuser verteilen, die damals und heute auch eine freie Stellplatzkapazität um ca. 700 Stellplätze in den Abendstunden ausweisen. . Ein Verkehrsaufkommen, das von dort in das heutige Plangebiet hineinreichen würde, war nicht vorgesehen, da zum damaligen Zeitpunkt keine entsprechenden Parkieranlagen dort bestanden und auch noch nicht geplant waren.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass wegen der fußläufigen Nähe ein großer Teil des prognostizierten „Überhanges“ insbesondere aus den Planungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 1035 nicht mehr zu den anderen benannten Parkhäusern, sondern in die Tiefgarage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1050 fließen wird. Dies wird dazu führen, dass realistisch damit gerechnet werden muss, dass ungefähr 2/3 des damals angenommenen „Überhanges“ das Parkhaus im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1050 zukünftig aufsuchen werden.

Angesetzt wird demzufolge, dass 220 Kfz-Fahrten den Berechnungen für den Zeitbereich zwischen 22.00 und 24.00 Uhr zugrunde zu legen sind. Außerdem wird im

Sinne eines „worst-case“ angenommen, da es sich hierbei zu einem großen Teil um zeitbezogene, durch Freizeitveranstaltungen verursachte Verkehre handelt, dass 80 % dieser 220 Kfz als Quellverkehr die Tiefgarage an der Lenzmannstraße innerhalb einer Stunde im Zeitbereich zwischen 22:00 und 24:00 Uhr verlassen. Eine weitere Verteilung dieses Quellverkehrs auf die übrigen Nachtstunden wird nicht vorgenommen, so dass auch hier auf der sicheren Seite gerechnet wird.

Für die lauteste Nachtstunde ergeben sich aus dieser nicht gebietsbezogenen Nutzung somit insgesamt

*220 x 0,80 = **176 Pkw-Fahrten.***

Unter Berücksichtigung des vorstehend unter [...] gesondert ermittelten Verkehrsaufkommens, das sich direkt auf das Plangebiet bezieht, wird in einer Gesamtbehandlung ein Verkehrsaufkommen für die lauteste Nachtstunde von ca. 220 Kfz als durch die Tiefgarage induziert angesetzt.“

9.2.4 Verkehrserschließung

In die Untersuchung des Gutachters wurden alle Straßen einbezogen, in denen durch die vorliegende Bebauung eine Veränderung der verkehrlichen Situation als möglich erschien. Der Aufbau des Straßennetzes in der Duisburger Innenstadt weist eine strikte Trennung der nördlichen Straßensysteme um die Landfermannstraße vom südlichen System um die Friedrich-Wilhelm-Straße auf. Das südliche System wiederum besteht in einer Schleifenerschließung, die von der Friedrich-Wilhelm-Straße ausgeht und wieder auf diese zurückführt. Die Routen des Kfz-Verkehrs im Erschließungsbereich sind daher klar entsprechend der jeweiligen Verkehrsführung vorgegeben, unerwartete Schleichverkehre über andere als diese vorgegebenen Strecken können ausgeschlossen werden.

Nach der Ermittlung und Gegenüberstellung verschiedener Varianten, die in unterschiedlichen Fassungen z.T. auch in "Frühphasen" des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens bereits eingebracht worden waren, ist diejenige zur Umsetzung bestimmt worden, welche die geringsten Beeinträchtigungen insbesondere auch hinsichtlich der Umweltauswirkungen mit sich bringt. Sie wird im Folgenden dargestellt (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 28 ff.):

"In [der zur Realisierung empfohlenen Erschließungsvariante] [...] wird die Lenzmannstraße in ihrem südlichen Abschnitt zwischen der Friedrich-Wilhelm-Straße und der Tiefgaragen-Anbindung für beide Fahrtrichtungen geöffnet. Das Befahren des weitaus längeren nördlichen Abschnitts der Lenzmannstraße, dessen Einbahnstraßenrichtung [...] umgekehrt wird, ist nur für Anlieger und den Lieferverkehr [...] zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage und zum Anlieferhof erfolgt [kurz hinter dem Knotenpunkt Friedrich-Wilhelm-Straße / Tonhallenstraße in die Lenzmannstraße], die Ausfahrt aus der Tiefgarage jedoch auf direktem Wege über die Lenzmannstraße zur Friedrich-Wilhelm-Straße. An dieser Einmündung ist dann nur das Rechtseinbiegen in die Friedrich-Wilhelm-Straße zulässig. Für Pkw-Verkehre mit Ziel in östlicher Richtung (A 59, Hbf) wird der Mittelstreifen vor der

Fußgängerquerungshilfe an der Claubergstraße für die Einrichtung einer Wendemöglichkeit durchbrochen. Der Lieferverkehr des Forums verlässt die Anlieferung über die Lenzmannstraße und wird über die Claubergstraße in südlicher Richtung zur Friedrich-Wilhelm-Straße geführt. [...] die Einbahnstraßenrichtung der Claubergstraße [wird] umgekehrt. An der Einmündung Claubergstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße ist jedoch keine Lichtsignalanlage vorgesehen; hier ist nur das Rechtseinbiegen möglich. Um trotz der Änderung der Verkehrsführung in der Lenzmannstraße und der Claubergstraße die Erschließung der Grundstücke an der Vom-Rath-Straße und der Börsenstraße sicherzustellen, wird in den beiden letzteren Straßen die Einbahnstraßenrichtung gegenüber der heutigen Situation umgekehrt. [...]

Zur Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens für [die] Erschließungsvariante wurde in einem ersten Schritt das derzeitige Verkehrsaufkommen im Quartier auf die neuen Verkehrsführungen umgelegt. [...] Bestandteil [...] ist die Aufhebung der Fahrmöglichkeit über die Claubergstraße und Am Buchenbaum zur Tonhallenstraße. Der Verkehrsstrom, der heute die Claubergstraße nördlich der Börsenstraße befährt, wurde überschlägig interpretiert:

- zu rund einem Drittel als Anliegerverkehr des künftig entfallenden Straßenabschnittes,*
- zu einem Drittel als Zielverkehr zur Tonhallenstraße, der diese künftig über die Hohe Straße und Am Buchenbaum anfährt und*
- zu einem Drittel als Parksuchverkehr.*

Damit wird sich das Verkehrsaufkommen in der Hohen Straße und im östlichen Abschnitt von Am Buchenbaum erhöhen, in der Tonhallenstraße aber reduzieren. Insgesamt bewegen sich aber die Verkehrsstärken auf einem niedrigen, dem Charakter der Erschließungsstraßen entsprechenden Niveau."

9.2.5 Prognose-Verkehrsbelastungen

Die Prognose-Verkehrsbelastung wird auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Erschließungsvariante mit einem nutzungsbedingten Kfz-Verkehrsaufkommen von 3.440 Kfz pro Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr ermittelt. Dazu führt der Gutachter aus (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 31):

"Während für die Berechnungen zur Umweltsituation die Tagesverkehrswerte herangezogen und in maßgebliche, z.B. mittlere, Stundenwerte umgerechnet wurden, basieren die Berechnungen zur verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit auf der Betrachtung von Spitzenstundenbelastungen als maßgebliche Eingangsgrößen. Als maßgebliches Verkehrsaufkommen zur Überprüfung der Knotenleistungsfähigkeit wird daher das künftige Gesamtverkehrsaufkommen während der aus der Zählung ermittelten Spitzenstunde des Verkehrs von 16:00 bis 17:00 Uhr herangezogen. Nach den normierten Tagesganglinien und den daraus abgeleiteten Stundenwerten ergibt sich für den Zusatzverkehr in diesem Zeitbereich ein Wert von 352 Kfz/h im Zielverkehr und 335 Kfz/h im Quellverkehr [...]."

Der Anlieferverkehr [...] wird in der verkehrstechnischen Überprüfung nicht explizit betrachtet. Wie nach den Erhebungsergebnissen zu erkennen war, liegt das Schwergewicht dieses Verkehrsanteils in den Vormittagsstunden, hat aber auch dann aufgrund seiner insgesamt niedrigen Werte keine maßgebliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen. Ebenfalls wird die Verkehrssituation im Bereich der Hohe Straße, Am Buchenbaum und der Tonhallenstraße nicht weiter untersucht. Bei der neuen Verkehrsführung ergeben sich dort in absoluten Zahlen nur geringfügige Veränderungen, der Anteil des Lieferverkehrs wird dem des Bestandes entsprechen, da die Anliefersituation für den Teilbereich Karstadt gegenüber heute im Prinzip unverändert übernommen wird."

9.2.6 Überprüfung der Knotenleistungsfähigkeit

- a) Zur Bewertung der Verkehrsqualität an den signalisierten Knotenpunkten hat der Gutachter deren Leistungsfähigkeit vor dem Hintergrund der mittleren Wartezeiten für Kfz-Fahrer als status quo und als Prognosebelastung berechnet.

Für die Spitzenstunde von 16.00 bis 17.00 Uhr ergeben sich folgende Werte:

Knotenpunkt / Beurteilung	Analyse 2005	Prognose (Zählwerte abzüglich zu erwartender Zusatzverkehre)
Düsseldorfer Straße / Friedrich-Wilhelm-Straße		
Leistungsreserve in Pkw-E/h	666	547
Leistungsreserve in %	46,9	38,5
Qualitätsstufe	A	B
Tonhallenstraße/Friedrich-Wilhelm-Straße		
Leistungsreserve in Pkw-E/h	506	694
Leistungsreserve in %	37,2	51,0
Qualitätsstufe	B	A

Tab. 7: Leistungsfähigkeit der signalgesteuerten Knotenpunkte

(Zur Bewertung der Verkehrsqualität an den signalisierten Knotenpunkten hat der Gutachter das Verfahren der Addition kritischer Fahrzeughöhen – AKF - nach Gleue angewendet. Dabei bedeuten die v.g. Qualitätsstufen:

Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr kurz.

Stufe B: Alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Die Wartezeiten sind kurz.)

An der signalgeregelten Kreuzung Düsseldorfer Straße / Friedrich-Wilhelm-Straße reduziert sich durch das Zusatzverkehrsaufkommen die Leistungsreserve. In der betrachteten Spitzenstunde von 16.00 bis 17.00 Uhr wird aber immer noch eine Reserve von 38,5 % und damit die Qualitätsstufe B erreicht.

An der signalgesteuerten Kreuzung Tonhallenstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße wird unter Berücksichtigung des Zusatzverkehrs in der Spitzenstunde von 16.00 bis 17.00 Uhr eine Reserve von etwa 51 % und damit die Qualitätsstufe A erreicht.

Insgesamt hält der Gutachter dazu als Fazit fest (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 37):

"Damit ist auch im Prognosefall sowohl für die Spitzenstunde als auch für den Gesamtzeitraum die Verkehrssituation als problemlos zu beschreiben."

- b) Für den Nachweis der Leistungsfähigkeit des vorfahrtgeregelten Knotenpunktes Lenzmannstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße legt der Gutachter folgende Fahrspuraufteilungen zugrunde (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 37):

"Östliche Zufahrt Friedrich-Wilhelm-Straße:

- *separate Geradeausspur*
- *kombinierte Geradeaus-/Rechtsabbiegespur*

Nördliche Zufahrt Lenzmannstraße (Vorfahrt achten)

- *Rechtseinbiegespur*

Westliche Zufahrt Friedrich-Wilhelm-Straße

- *separate Geradeausspur*
- *kombinierte Geradeaus-/Linksabbiegespur"*

Die Leistungsfähigkeit des vorfahrtgeregelten Knotenpunktes Claubergstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße ermittelt der Gutachter vor dem Hintergrund folgender Fahrspuraufteilungen (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 40):

"Östliche Zufahrt Friedrich-Wilhelm-Straße:

- *Geradeausspur*

Südliche Zufahrt Claubergstraße

- *Rechtseinbiegespur*

Westliche Zufahrt Friedrich-Wilhelm-Straße

- *zwei Geradeausspuren"*

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der vorfahrtgeregelten Knotenpunkte im Prognosefall ermittelt der Gutachter gute bis zufrieden stellende Ergebnisse (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 39 f.):

Knotenpunkt	Mittlere Wartezeit	Qualitäts- stufe
Linksabbieger Friedrich-Wilhelm-Straße aus westlicher Richtung	6,5	A
Rechtseinbieger Lenzmannstraße	13,2	B
Rechtseinbieger Claubergstraße	21,9	C

Tab. 8: Leistungsfähigkeit der vorfahrtsregulierten Knotenpunkte

Bezüglich der Linksabbieger von der Friedrich-Wilhelm-Straße aus westlicher Richtung kommend kann die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

Bezüglich der Rechtseinbieger in die Lenzmannstraße werden die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Hinsichtlich der prognostizierten Verkehrsqualität zum vorfahrtsregulierten Knotenpunkt Lenzmannstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße kommt der Gutachter insgesamt zu folgendem Ergebnis:

"Der Grenzwert einer akzeptablen Verkehrsqualität von 45 sec/Fz wird in allen Nebenströmen deutlich unterschritten. Insofern ist der Knotenpunkt Lenzmannstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen mit einfacher Vorfahrtregelung ausreichend leistungsfähig und weist insgesamt eine gute Verkehrsqualität auf (Stufe B)."

Im Prognosefall ermittelt der Gutachter für den vorfahrtsregulierten Knotenpunkt Claubergstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße eine insgesamt zufrieden stellende Verkehrsqualität (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 40):

"Im Prognosefall ist [...] eine insgesamt zufriedenstellende Verkehrsqualität (Stufe 4) zu erwarten."

"Da auch hier mit ca. 22 sec/Fz der Schwellenwert einer akzeptablen Verkehrsqualität von 45 sec/Fz deutlich unterschritten wird, kann insgesamt eine reibungslose Verkehrsabwicklung aufgezeigt werden."

9.2.7 Überprüfung der Befahrbarkeit

Neben der Überprüfung der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit hat der Gutachter die Befahrbarkeit der untersuchten Straßen insbesondere für LKW und Sattelzüge ermittelt. In diesem Zusammenhang hat er für die maßgeblichen Fahrzeuge (Pkw, Lkw, Sattelzüge und Lastzüge) Schleppkurven erzeugt, die im jeweiligen Einzelfall die üblicherweise benötigten Manövrierflächen darstellen. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die Wendemöglichkeiten für Sattel- und Lastzüge am Knotenpunkt Friedrich-Wilhelm-Straße/Düsseldorfer Straße in Richtung

Osten (A 59) angepasst werden müssen. Zu den neuen Wendemöglichkeiten und im Hinblick auf die dazu benötigten Fahrflächen auf der Friedrich-Wilhelm-Straße führt der Gutachter aus (vgl. blanke ambrosius, Verkehr 2005, S. 41):

"Für die uneingeschränkte Wendemöglichkeit für Lastzüge und Sattelzüge am bestehenden Knoten Friedrich-Wilhelm-Straße / Düsseldorfer Straße muss der Kopf der Mittelinsel in der Düsseldorfer Straße etwas zurückgenommen werden. Alle übrigen bestehenden Verkehrsanlagen sind in der erforderlichen Weise befahrbar."

Weitere Änderungen und / oder Anpassungen des vorhandenen Ausbaustandards der untersuchten Straßen werden von dem Gutachter nicht als erforderlich angesehen.

10 Festsetzungen und Regelungen

- a) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die städtebauliche Neuordnung der den Geltungsbereich des Planes umfassenden Innenstadtfläche unter Beachtung der dafür im Einzelnen formulierten Ziele vorbereitet und in konkretes Städtebaurecht umgesetzt. Mit dem festgesetzten Kerngebiet werden die im Plangebiet sowie auch bislang bereits in der Umgebung vorhandenen Strukturen aufgenommen und auf eine zukünftig optimierte Nutzung ausgerichtet. Durch die Verwirklichung der Planung wird insbesondere eine wirtschaftlich erfolgreiche und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung initiiert, durch die es nicht zu im Rahmen der landes- und regionalplanerischen Einordnung rechtlich nicht akzeptablen Situationen in der Innenstadt von Duisburg, andernorts in Duisburg und/oder in den umliegenden Städten sowie Gemeinden kommt.

Ergebnis der vorliegenden Planung ist deshalb - einbezogen in den vorstehend benannten strukturellen Kontext – das im Zuge der Realisierung der Planung erreichbare (Mit-)Hinwirken auf eine Lösung, mit der u.a. eine gesamtstädtisch tragfähige Einzelhandelsergänzung für die Stadt Duisburg unter Einbindung in die überörtliche Situation sowie die städtebaulich und architektonisch angestrebten künftigen Gegebenheiten des Standortes vollzogen wird. Die städtebauliche Neuordnung entspricht dabei den Prinzipien der Nachhaltigkeit, der Verträglichkeit und der Tragfähigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassend darstellen:

- Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen Bereiches unter Ansiedlung insbesondere kerngebietstypischer Nutzungen und dabei von die Angebote in der Gesamtstadt angemessen ergänzendem Einzelhandel zur Aufhebung bestehender Defizite,
- Erreichung einer verbesserten Einbindung des Standortes in das Stadtgeschehen und in die städtebaulichen Strukturen, vor allem auch durch die Errichtung des v.g. großen, in die Tiefe gehenden Baublocks mit seiner überregionalen Ausstrahlung.

Insgesamt wird angestrebt, in dem Kerngebiet den Bestand, soweit er erhalten werden soll, zu sichern, zu verbessern sowie - vor allem - das Plangebiet durch sehr umfangreiche Neubaumaßnahmen zu einer neuen Qualität fortzuentwickeln.

- b) Der Bebauungsplan ist im Rechtssinne eine Angebotsplanung. Das ist der Fall, obwohl er (auch) eine Grundlage dafür bietet, u.a. ein konkretes Projekt – nämlich das „Forum“ – in die Tat umzusetzen. Genauso kommt allerdings ebenso die Realisierung von durchaus anderen baulichen Maßnahmen und Nutzungen auf der Basis der hier vorliegenden Bauleitplanung in Frage.

Mit den auf der Grundlage der Bebauungsplanung zu ergreifenden Schritten zur Verwirklichung des Geplanten sowie – falls das "Forum" realisiert werden sollte – der Umsetzung der eingegangenen Verpflichtungen insbesondere des privaten Investors, der in städtebaulichen Verträgen gebunden worden ist, ist davon auszugehen, dass die angestrebte städtebauliche und funktionale Neuordnung des betroffenen Gebietes in einem durchaus überschaubaren Zeitraum positiv gelingen kann.

Das der Planung zugrundegelegte, auch wirtschaftlich tragfähige Entwicklungskonzept kann sich zudem auf einem durch die vorliegende Planung entstehenden rechtlichen Fundament als ein weiterer positiver Beitrag für die gesamte weitere Innenstadtentwicklung auswirken. Die mit dem "City Palais" und der Neugestaltung des König-Heinrich-Platzes eingeleitete Aufwertung des vorliegend berührten Stadtraumes hinsichtlich verbesserter Aufenthaltsqualitäten erhält mit dem Geplanten an seiner südlichen Seite das bislang fehlende Pendant. Mittelfristig ist damit zu rechnen, dass gerade die zugelassenen Einzelhandelsnutzungen in einem qualitativ hochwertigen Stadtraum zusätzliche Besucher und damit auch Kunden an die Stadt Duisburg binden werden. Alle im Zusammenhang mit der Planung relevanten Gesichtspunkte werden dabei zureichend gewürdigt.

- c) Ausgehend davon, dass es sich um eine Angebotsplanung handelt, sind die beauftragten Gutachter im Rahmen der Erstellung der von ihnen verfassten Gutachten und – vor allem – die plangebende Stadt bei der von ihr durchgeführten städtebaurechtlichen Abwägung wie folgt vorgegangen:

Sie haben bei den gutachterlichen Betrachtungen und bei der Abwägung zugrundegelegt sowohl eine die Angebotsplanung ausschöpfende Nutzung des Plangebietes, soweit eine dahingehende Betrachtung rechtlich notwendig ist, als auch, soweit eine solche für realistisch gehalten wird, eine konkrete Planung eines im Plangebiet zu errichtenden Objektes der gutachterlichen Betrachtung und der städtebaurechtlichen Abwägung zugrundegelegt. Diesbezüglich wird der Rechtsprechung des 10. Senats des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seinem Beschluss vom 15. Februar 2005 – 10 B 517/04 -, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht – Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2006, S. 94 ff., gefolgt, wenn es dort heißt:

"Hat der Plangeber [...] prognostisch zu beurteilen, ob die Bewältigung [...] [eines] Nutzungskonfliktes gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, [...], muss er – wenn es sich um eine Angebotsplanung handelt – seiner Prognose diejenigen baulichen

Nutzungen zugrundelegen, die bei einer vollständigen Ausnutzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen möglich sind. Dies gilt auch dann, wenn der Plangeber bereits während des laufenden Bebauungsplanverfahrens die Verwirklichung einer bestimmten baulichen Nutzung des Plangebiets, die die getroffenen Festsetzungen nicht vollständig ausnutzt, als sicher ansieht."

Dies ist von der Plangeberin bei der von ihr durchgeführten städtebaurechtlichen Abwägung dadurch jeweils berücksichtigt worden, dass das potentielle Projekt "Forum" jeweils als eine in Betracht kommende Alternative gesehen wurde. Gleichzeitig wurde indes auch nicht daran vorbeigegangen, dass – jetzt oder später – anhand des zeichnerisch und textlich Festgesetzten sehr wohl eine anders ausgerichtete Ausnutzung des Geplanten in Frage kommen kann – allerdings nur in den Grenzen des in dem Plan Bestimmten.

- ca) Insoweit ist bei der durchgeführten Abwägung – wie nachfolgend noch im einzelnen zu verdeutlichen sein wird – regelmäßig der sog. „worst case“ zugrundegelegt worden.

Dies gilt in besonderer Weise für die Möglichkeiten, innerhalb des Plangebietes Einzelhandel anzusiedeln: Obwohl das konkret in Betracht kommende „Forum“-Projekt nur unter 50.000 qm Verkaufsfläche aufweisen soll, wurde planungsrechtlich auch eine Situation zugrundegelegt, in der unterstellt wurde, in dem gesamten Plangebiet würden zusätzlich zu dem v.g. Projekt und dem vorhandenen Bestand die gesamten nach der getroffenen Festsetzung in Betracht kommenden Flächen ausschließlich mit Einzelhandel „angefüllt“ werden (vgl. dazu nachfolgend Kap.10.1.2) – was eine Verkaufsfläche von um die 70.000 qm theoretisch ergäbe (vgl. zu der entsprechenden Berechnung: die Anlage 1 am Ende dieser Begründung).

- cb) Gleiches gilt hinsichtlich der nachfolgend benannten Teilflächen des festgesetzten Kerngebietes wegen des Maßes der Nutzung: Hierzu wurde ein – ebenfalls nur theoretisches – Modell für eine maximale bauliche Ausnutzung in Bezug auf die Errichtung von Einzelhandelsflächen der in jedem Fall neu zu bebauenden Teilbereiche MK 1 und MK 3 erarbeitet, um darauf ausgerichtet die relevanten Belastungen etwa bezüglich Verschattung oder Luftschadstoff-Immissionen, auch bezüglich Feinstaub, zu ermitteln und dann daraus resultierend die angezeigten Festsetzungen zu entwickeln.

Ähnlich wurde insoweit etwa bezüglich einer nicht auszuschließenden maximalen (vor allem durch Verkehr ausgelösten) Lärmbelästigung verfahren.

- cc) Lediglich, soweit nach der Rechtsprechung dahingehend verfahren werden darf, wurde eine Verlagerung von Problemlösungen in nachfolgende Genehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren unter der Nutzbarmachung der Rechtsprechung des 10. Senats des OVG NRW vorgenommen, wenn es dort beispielsweise ebenfalls in dessen Beschluss vom 15. Februar 2005 – 10 B 517/04 –, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht-Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2006, S. 94, heißt:

„Grundsätzlich hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte,

die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist.“

Ein Rückgriff auf die Grundsätze dieser Entscheidung ist aber in jedem Fall nur soweit geschehen, wie dieses nach dieser Rechtsprechung in Betracht kam: Ist beispielsweise wegen entsprechender rechtlicher Notwendigkeiten die ausschließliche Ansiedlung von Einzelhandel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als größter anzunehmender Planungsfall auf der bauplanungsrechtlichen Ebene betrachtet worden, so konnte die theoretisch erforderlich werdende Bewältigung eines solchen Falles hinsichtlich z.B. der Verschattungswirkung der Gebäude, die für die Unterbringung solcher Einzelhandelsvolumina über das konkret Realisierte oder Geplante hinaus zu errichten wären, getrost (soweit die Bewältigung nicht bereits in dem vorliegenden Plan erfolgt ist) nachfolgenden Genehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren überlassen werden. Die Abstandflächen-Vorschriften oder etwa die DIN 5034 halten diesbezüglich in genügendem Umfang Regelungsmaßstäbe bereit.

Ähnlich verhält es sich z.B. wegen der Erschließungsthematik oder der Verkehrs- und (Lärm-) Immissionsbewältigung: Während insoweit für eine Bebauung der Teilbereiche des festgesetzten Kerngebietes, die nachfolgend mit MK 1 und MK 3 bezeichnet werden (vgl. dazu nachfolgend Kap. 10.1.1), eine bauplanungsrechtliche Regelung etwa für die Lärmthematik unumgänglich war, ist diese entbehrlich für den – wiederum rein theoretischen – Fall des kompletten Abrisses der Bestandsbebauung und dessen „Vollfüllung“ mit Bebauung, die Einzelhandel aufnehmen soll: Würden etwa (auch) die Teilflächen MK 2 und/oder MK 4 zur Einbringung von Einzelhandel vollständig neu bebaut, so könnte angesichts der Vielzahl in Frage kommender Erschließungs- sowie Verkehrs-Anbindungsmöglichkeiten in den Bereichen zwischen der Friedrich-Wilhelm-Straße, der südlichen Claubergstraße und der Lenzmannstraße sowie schließlich der südlichen Tönhallenstraße nur eine für die jeweils dann zu planende Bebauung jeweils „maßgeschneidert“ zu entwickelnde Verkehrs-, Erschließungs- und Immissions-Konzeption Lösungen vermitteln. Sie reicht diesbezüglich aber auch aus. Gleichzeitig würden sich dabei auch die Grenzen zeigen, jenseits derer die Erschließung nicht mehr gesichert sein würde und die Vorhaben nicht mehr genehmigungsfähig wären. Das würde dann definitiv im Rahmen der durchzuführenden Einzelgenehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren geklärt werden können und auch tatsächlich abschließend zu klären sein. So würde beispielsweise der Großteil des bei dem „worst-case“-Szenario für Einzelhandel entstehenden Verkehrs ausschließlich über die Friedrich-Wilhelm-Straße abgewickelt werden müssen, da nur dort noch eine zureichende Aufnahmefähigkeit vorhanden wäre. Die Positionierung von entsprechenden Zu- und Abfahrten müsste dann dort erfolgen, was durch entsprechende Nebenbestimmungen etwa in

Baugenehmigungen sicherzustellen ist, aber auch ausreichend gewährleistet werden kann. Gleiches würde für z.B. Luftschadstoff- und Geräusch-Belastungen gelten.

Schließlich käme hinzu: Eine Schutzwürdigkeit von Wohnungen an der Südseite der Lenzmannstraße, wie sie jetzt gemäß der Festsetzungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zugunsten der dort befindlichen Wohnungen vorgesehen wird (vgl. dazu nachfolgend Kap. 10.1.4), wäre dann nicht mehr erforderlich. Im „worst-case“-Fall gäbe es dort keine Wohnungen mehr, sondern nur noch Gebäude, in denen ausschließlich Einzelhandel stattfindet.

10.1 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

- a) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der bisherigen und der auch für die Zukunft geplanten Nutzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

- b) Dieses Kerngebiet ist in seiner stadträumlich prägnanten Lage ein Mittelpunkt des städtischen Lebens in Duisburg. So sind neben den Einrichtungen des Wirtschaftslebens (freilich nur in einer beschränkten Dimension) auch Angebote z.B. zum Wohnen und zur Befriedigung wachsender Freizeitbedürfnisse als zulässig festgesetzt worden.

Das Plangebiet und der Bereich, für den das Kerngebiet als Art der zulässigen Nutzung festgesetzt worden ist, erfüllt sämtliche Voraussetzungen, um eine bauplanungsrechtliche Einordnung als Kerngebiet bejahen zu können: Es befindet sich in der unmittelbaren Innenstadt der Stadt Duisburg - angrenzend im Norden an die Haupteinkaufsstraße, die Königstraße, und im Süden an eine der Hauptverkehrsachsen, die vom Hauptbahnhof wegführen, nämlich die Friedrich-Wilhelm-Straße. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowohl über unterirdisch geführte Stadtbahnlinien (unter der Königstraße) als auch über zahlreiche Buslinien (in der Friedrich-Wilhelm-Straße) ist als sehr gut einzustufen. Der Siedlungsschwerpunkt für die Innenstadt Duisburg innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs ist durch die in unmittelbarer Nähe verlaufende Königstraße markiert.

- c) Das im Flächennutzungsplan und in bisher gültigen Bebauungsplänen als Kerngebiet ausgewiesene Areal genügt zudem bereits heute, in Zukunft aber noch stärker dem Erfordernis, dass eine für ein Kerngebiet in ihrer Art vorgegebene Nutzungsmischung eingehalten werden muss.

Ein Schwerpunkt wird bei Einzelhandelsnutzungen liegen. Die nötige Durchmischung ist aber problemlos dadurch gewährleistet, dass nicht nur heute, sondern auch in

Zukunft z.B. Büros und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsunternehmen usw. zusätzlich ansässig sind bzw. sein werden.

Zudem kann im Rahmen der Festsetzung als Kerngebiet ein durchaus beachtlicher Anteil an Wohnungen in dem Gebiet als vorhanden festgestellt bzw. zugelassen werden. Die Nutzbarkeit des Gebietes für Wohnungen ist, wie ebenfalls nachfolgend ausführlich dargestellt werden wird, genauso in der Art und Weise reglementiert und begrenzt, wie es für Wohnnutzungen in Kerngebieten vom Gesetz- und vom Ordnungsgeber, insbesondere in der Baunutzungsverordnung, vorgegeben worden ist.

- d) Auch das "Forum" wird bei seiner Realisierung ebenfalls kein reiner Einzelhandelsstandort sein. Vielmehr werden darin ebenso Dienstleistungsnutzungen, Büros, Freizeitnutzungen (z.B. ein Fitnessstudio) u.ä. enthalten sein können. In bestimmten Bereichen auch des "Forum" können, wie nachfolgend im Einzelnen dargestellt werden wird, zudem Wohnungen eingerichtet werden.
- e) Die Kerngebiets-Darstellung des Gebietes im Flächennutzungsplan lässt im Übrigen deutlich werden, dass eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan der langfristigen Konzeption der Stadt Duisburg entspricht. Sie will im Plangebiet einen klaren Baublock realisieren, der aufgrund seiner Größe überregionale positive Wirkungen entfaltet. Das rechtfertigt u.a. auch die Einbeziehung der bisherigen Teil-Straßenfläche "Am Buchenbaum" sowie der bislang oberirdisch begrünt auf der darunter vorhanden gewesenen befestigten Fläche "Heiratsmarkt" in das festgesetzte Kerngebiet.

Festgehalten sei in diesem Zusammenhang zudem, dass die mit der vorliegenden Bebauungsplanung überlagerten und (zum Teil nur teilweise) aufgehobenen "alten" Bebauungspläne im wesentlichen gleichfalls Kerngebiets-Festsetzungen für das Plangebiet enthielten – und zwar mit deutlich weniger Restriktionen als sie im vorliegenden Plan festgesetzt sind. Auch von daher spricht nichts gegen die Festsetzung von weiten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Kerngebiet. Soweit gegenüber den "alten" Plänen nunmehr neu die Kerngebiets-Überbauung etwa eines Teils der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang verlaufenden Straße "Am Buchenbaum" sowie der bisherigen "Heiratsmarkt"-Fläche zugelassen wird, wird dazu auf die Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln 10.5 und u.a. 12.4 verwiesen.

10.1.1 Gliederung in Teilbereiche

I.1. Das Kerngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: MK 1, MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5.

Um eine Unterteilung vorzunehmen, die zu größerer Übersichtlichkeit und besserer "Handhabbarkeit" der Festsetzungen führt, ist eine Gliederung in die v.g. Teilbereiche vorgenommen worden. Für die einzelnen Teilbereiche sind nämlich teilweise unterschiedliche Regelungen hinsichtlich der Art und des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung erfolgt.

10.1.2 Zulässige Nutzungen

Allgemein und nicht eingeschränkt zulässig gemäß der Ausführungen in dem nachfolgenden Kap. 10.1.3 – wenn auch teilweise nur geringfügig – sind nach der vorliegenden Planung die typischerweise in einem Kerngebiet anzutreffenden, in § 7 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, soweit diese nachfolgend genannt werden:

Nr. 1: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 2: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die genannten Betriebe in dem Gaststätten- und Hotelbereich sind in dem festgesetzten Kerngebiet hinsichtlich der Art der Nutzung unproblematisch zulässig. Für sie ist das Plangebiet in bestehender Innenstadtlage mit hervorragenden Verkehrsanbindungen sowie auch sonst sehr guter Infrastruktur in besonderer Weise geeignet.
- aa) Im Hinblick auf diesbezüglich gegebene Anregungen im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird allerdings vorsorglich angemerkt, dass es über die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen hinaus nicht Aufgabe der Bebauungsplanung sein kann und von ihr auch nicht geleistet zu werden vermag, außerdem eine ansonsten auch noch wirtschaftlich gute Basis zur Ansiedlung von Büronutzungen in einem derzeit dafür allgemein schwierigen wirtschaftlichem Umfeld zu schaffen. Hierzu muss die Entwicklung eines bauplanerisch günstigen Standorts auf einer kerngebietstypisch zu bebauenden Basis genügen. Außerdem kann das Städtebaurecht ebenso nicht notwendige Bemühungen der Gebäudeeigentümer ersetzen, attraktive Gebäude- und Flächenangebote für solche Nutzungen zu entwickeln sowie dabei stets „mit der Zeit zu gehen“.
- ab) Die im veröffentlichten Büromarktbericht Duisburg 2005 (Consulticon – Consulting und Management -: Büromarktbericht Duisburg 2005) wiedergegebenen Zahlen zum Duisburger Büroflächenmarkt verdeutlichen im übrigen, dass der Duisburger Büromarkt allgemein über eine hohe Absorptionsfähigkeit verfügt. So lag der Zehn-Jahres-Durchschnittswert beim Büroflächenabsatz in Duisburg bei einem Wert von 42.000 qm. In 2004 lag der Gesamtabsatz bei 65.200 qm (Essen: 71.700 qm; Dortmund: 58.000 qm; Düsseldorf: 277.000 qm) und damit bei einem Wert, der durchaus auf dem Niveau von im Dienstleistungsbereich (noch) weitaus profilierten Städten wie Essen und Dortmund liegt; dies ist der Fall bei der im Vergleich zu den benachbarten Oberzentren niedrigsten Angebotsreserve von 2,9 % (E: 5,4 %; D: 4,1 %, D: 11,5 %). Die in der Duisburger Innenstadt zu verzeichnende hohe Angebotsreserve von 38 % liegt laut der genannten Untersuchung in der hier häufig nicht zeit- und bedarfsgerechten Ausstattung begründet.
- ac) Auch bezüglich der Immobilie Claubergstraße 1-3 dürfte die im GfK-Gutachten behauptete schlechte zukünftige Vermietbarkeit im wesentlichen in der hier nicht zeit- und bedarfsgerechten Ausstattung und einem bestehenden Modernisierungsrückstand begründet sein.

Eine Verschlechterung der Erreichbarkeit der Immobilie durch einen teilweisen Einzug der Straße „Am Buchenbaum“ und die Ausweisung von Fußgängerzonen sowie eine daraus resultierende Beeinträchtigung der Büronutzungen kann im übrigen nicht nachvollzogen werden. Die Immobilie selbst verfügt über keinerlei Stellplätze, so dass sie durch eine eingeschränkere Anfahrbarekeit wenig beeinträchtigt werden kann. Aus der Tatsache der fehlenden eigenen Stellplätze der Immobilie kann gleichzeitig abgeleitet werden, dass die Qualität der verkehrlichen Anbindung der Immobilie in erster Linie in der optimalen Anbindung an den ÖPNV (unterirdisch verlaufende Stadtbahn- und Buslinien) und in der sehr guten Erreichbarkeit für Fußgänger zu sehen ist, welche sich durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan (Fußgängerzone) noch weiter verbessern werden.

Die Erweiterung der Parkmöglichkeiten durch den Bau von der Öffentlichkeit zugänglichen Stellplätzen in der im Plangebiet neu zu errichtenden Tiefgarage lindert zudem die Ausstattungsdefizite der Immobilie Claubergstraße 1-3 selbst und verbessert damit die Erschließungsqualität der Immobilie noch zusätzlich.

- b) Insbesondere die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe, auch solche großflächiger Art, konnte im Ergebnis ohne in dem Bebauungsplan zu verankernde Einschränkungen als zulässig festgesetzt werden.

Hierzu wird bezüglich der Verträglichkeitsbetrachtung im Einzelnen auf die Ausführungen in den Begutachtungen zum Einzelhandel verwiesen, die zusammenfassend in dem vorstehenden Kap. 9.1 wiedergegeben sind. Diese hat die Stadt Duisburg zum Gegenstand ihrer städtebaurechtlichen Abwägung werden lassen. Sie schließt sich ihnen vollumfänglich an (sh. zu den bei einer dahingehenden Abwägung heranzuziehenden Grundsätzen zur Einzelhandelsthematik sowie vor allem zur Verankerung von Einzelhandelsnutzungen in einem Kerngebiet und den dabei zu beachtenden Anforderungen neuestens: OVG NRW, Urteil vom 6. Juni 2005 – 10 D 145/04.NE – "CentrO-Erweiterung" -, Nordrhein-Westfälische Verwaltungsblätter (NWVBl.) 2005, S. 456; zu mehreren der nachfolgend behandelten Punkte zudem auch: OVG NRW, Urteil vom 22. April 2005 – 7 D 11/05.NE -, NWVBl. S. 462).

- ba) Die festgesetzten Flächen liegen, "beginnend" unmittelbar an der Königstraße, welche den Siedlungsschwerpunkt markiert, als Einkaufsschwerpunkt zwischen den innerstädtischen Hauptstraßen Königstraße und Friedrich-Wilhelm-Straße. Durch die im Plangebiet zuzulassenden Nutzungen tritt hinsichtlich des Einzelhandelschwerpunktes eine sehr deutliche Stärkung ein. Der Standort ist nach Maßgabe aller relevanten rechtlichen, insbesondere landesplanungsrechtlichen, Vorgaben sowohl für die bislang bestehende, jetzt aber neu zu errichtende Bebauung (Karstadt) als auch als integrierter Standort für ein völlig neues Großobjekt (etwa das „Forum“ oder ein ähnliches Projekt) besonders gut geeignet, zusätzliche Einzelhandelsunternehmen, gerade auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, aufzunehmen.

Für die Stadt Duisburg sind in sämtlichen erstellten Begutachtungen, insbesondere aber nach Maßgabe der vorstehend erläuterten CIMA-Gutachten deutliche Funktionsschwächen hinsichtlich der oberzentralen Funktion ermittelt worden. Sowohl

die Ausstattung mit Dienstleistungen insgesamt als auch die Gewährleistung von Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt als Zentrum für Stadt und Region sind bei weitem nicht ausreichend. Im Vergleich zu benachbarten Oberzentren, aber auch Mittelzentren wie Mülheim a.d. Ruhr, Oberhausen (Rhld.) usw. stellt sich die Situation für Duisburg derzeit ausgesprochen ungünstig dar.

Die Stadt Duisburg hat im Vergleich zu den anderen Oberzentren im Ballungsraum Ruhrgebiet eine gravierend unterdurchschnittliche Kaufkraft- und Umsatzkennziffer sowie eine wesentlich geringere Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die innerstädtische sowie die gesamtstädtische Situation von Duisburg gilt dabei: Die verschiedenen Maßnahmen zur Stärkung der Versorgungssituation, die Gegenstand der vorliegenden Planung sind, beziehen sich sowohl auf eine Ausweitung vorhandener Handelsunternehmen als auch die Errichtung neuer Einkaufsmöglichkeiten an integrierten Standorten. Insgesamt lässt die geplante Entwicklung in der Innenstadt von Duisburg die Tendenz erkennen, das bisherige Defizit an Verkaufsflächen, Umsatz und Kaufkraftzahlen abzubauen. Insoweit kommt die Einbeziehung von Einzelhandelsnutzungen in das Konzept der vorliegenden Bauleitplanung den Absichten zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Gewährleistung eines typischen Kerngebiets sichtbar entgegen und festigt sie.

- bb) Die durch die hier unterbreitete Planung ermöglichte Errichtung eines Einkaufszentrums wie bspw. des "Forum", aber auch - alternativ - die Etablierung anderer Einkaufsprojekte ist in der im Plangebiet möglichen Größenordnung sowie im Zusammenhang mit den in Betracht kommenden Sortimenten unbedenklich, da sie weder für Duisburg noch für die Nachbarstädte mit unzumutbaren Auswirkungen verbunden ist. Eine solche Ansiedlung ist seitens der Stadt auf der Grundlage des von der CIMA GmbH aktuell erstellten Gutachten als in jeder Hinsicht verträglich beurteilt worden.

Die dazu von der CIMA GmbH in ihren vorstehend benannten und auszugsweise wiedergegebenen Prognosen, dass die Ansiedlung von Einzelhandel in der im Plangebiet möglichen, als solche nicht reglementierungsbedürftigen Größenordnung sowie ohne detaillierte Sortimentsregelungen zulässig ist, ist von der Stadt Duisburg eingehend geprüft und als zutreffend in die durchgeführte Abwägung eingestellt worden. Die Prognosen sind mit den zum maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden und die vorgenommene Abwägung ist sachgerecht erfolgt (vgl. insoweit zu den relevanten Anforderungen nochmals: OVG NRW, Urteil vom 6. Juni 2005 – 10 D 145/04.NE, a.a.O.):

- bba) Die Gutachten sind weder hinsichtlich der methodischen Ansätze noch bezüglich der vorgenommenen Kalkulation zu beanstanden.

Es wird das Umsatzpotential der in Betracht kommenden Verkaufsflächenerrichtung untersucht und prognostiziert, zu welchen Lasten welchen Nachbarkommunen welche Kaufkraft abgezogen wird. Hierbei werden die bestehenden und die

zukünftigen Positionen für den Einzelhandel nach der Errichtung von weiteren Einzelhandelsflächen im Plangebiet anhand der durch die neue Planung zu erwartenden Umverteilung für den Einzelhandel in der Region in quantitativer und qualitativer Hinsicht untersucht. Es werden die möglichen Auswirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche in Duisburg-Innenstadt, in Duisburg insgesamt sowie auf die betroffenen Städte in der umgebenden Region betrachtet. Hierbei werden die Kundenherkunft, die Marktpotentiale im Untersuchungsraum sowie die Dimensionierung und Ausstrahlung des neuen Projekts untersucht und gewürdigt.

- bbb) Die Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen, die in dem Plangebiet zulässig werden sollen, werden von dem Gutachter zutreffend – wobei er die Situation, dass das vorgesehene "Forum" Projekt zur Durchführung gelangt, und diejenige, dass ein anders gestaltetes Objekt im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen verwirklicht wird, unterscheidet – auf der Basis der zu erwartenden Marktbedeutung des zu realisierenden Projektes prognostiziert.

Zur Ermittlung der für die Beurteilung von etwaigen Auswirkungen maßgeblichen Umverteilungseffekte wird die Umsatz(um)verteilung in der Innenstadt Duisburg, in der Gesamtstadt Duisburg und in den Kommunen des Kerneinzugsgebietes, bezogen auf die dort jeweils vorhandenen Einkaufsbereiche, bestimmt. Hierbei werden die aktuelle Ausstattung (Branchenschwerpunkte) und ihre Bedeutung innerhalb der Kommune (Wettbewerbssituation) sowie die räumliche Verteilung der Einkaufsbereiche zugrundegelegt. Einbezogen werden auch die in den Nachbarkommunen z.T. massiv vorhandenen Einzelhandelsobjekte, die selbst z.T. deutlich außerhalb der jeweiligen Innenstädte gelegen sind. (z.B. CentrO in Oberhausen (Rhld.) und das Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim a.d. Ruhr)

Die konkrete Abschätzung der Umverteilungswirkungen erfolgt anhand vorhergesagter Umsätze eines zu installierenden Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet – unterschieden nach einer praktisch zu erwartenden, betriebswirtschaftlich "vernünftigen" ("realistische Variante") sowie einer theoretisch zu erwartenden, aber nicht wirtschaftlich "gesund" umzusetzenden Variante ("theoretische" Variante) -, der Umsatz(um)verteilung, bezogen auf die einbezogenen Kommunen, und der entsprechenden Kundenanteile. Hierbei werden die auf die einzelnen Kommunen entfallenden Umsatzanteile gewichtet.

Um mögliche Gefährdungspotentiale für einzelne Branchen aufzuzeigen, ist vor allem auch eine auf Hauptwarengruppen bezogene Betrachtung vorgenommen worden.

Bezüglich des bauplanungsrechtlich Zuzulassenden gehen die Gutachten sowohl hinsichtlich der insgesamt zuzulassenden Größenordnung als auch bezüglich des Branchenmixes dort, wo es angezeigt ist, jeweils von einer „worst case-Betrachtung“ aus, so dass insoweit eine sicherheitsbezogene Herangehensweise seinerseits gewährleistet war.

- bbc) Die auf diese Weise entstandenen und nicht zu beanstandenden Resultate der Begutachtung sind in jeder Hinsicht nachvollziehbar. Sie erweisen sich vor den dafür von der Rechtsordnung aufgerichteten Anforderungen nicht als fehlerhaft. Soweit der

Gutachter festgestellt hat, dass die baulich erreichbare Größenordnung für Einzelhandelsflächen im Plangebiet – selbst bei Ausschöpfung aller Potentiale – nicht Dimensionen erreicht, die in irgendeiner Weise bedenklich sind, geht dieses Ergebnis in Ordnung (vgl. dazu aber nachfolgend unter bca)). Das Einzelhandelsflächendefizit in Duisburg ist nach den getroffenen Feststellungen so groß, dass insoweit keinerlei Bedenken verbleiben. Weder benachbarte Kommunen noch zu einer Beurteilung berufene Stellen wie bspw. die IHK oder Einzelhandels-Institutionen haben sich ablehnend geäußert.

Dass der Beurteilung durch den Gutachter insoweit ausschließlich die bestehenden Einzelhandelsflächen (auch, soweit sie erst seit kurzem existieren, wie etwa diejenigen des Ikea-Objektes oder des Media-Marktes in Duisburg-Großenbaum) und nur die bereits – auch rechtlich – schon "gereiften" Planungen zugrundegelegt wurden, ist bedenkenfrei. Insbesondere spricht vorliegend nichts dagegen, das Projekt im Bereich des Hauptbahnhofes sowie des früheren Güterbahnhofes ("MultiCasa") allein in dem hier tatsächlich erfolgten Rahmen in die Betrachtung einzubeziehen. Dieses Projekt war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich nicht so konkret, dass eine darüber hinausgehende Einbeziehung hätte erfolgen müssen. Die Planung für Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist hinsichtlich ihrer Umsetzungs- und Realisierungsvorbereitungen deutlich weiter fortgeschritten. Es war davon auszugehen, dass ein – u.U. späteres, verändertes – Nutzungskonzept für das Güterbahnhofs-Gelände allenfalls erst zu einem in der Zukunft liegenden Zeitpunkt eine Realisierungsreife erlangen wird. Jedenfalls werden nach den vorstehend in Kap. 9.1 a.E auszugsweise zitierten Beschlüssen des Rates der Stadt Duisburg vom 27. Juni 2005 (Ds 05-1765 und 1769) zumindest neue Auslegungen der diesbezüglichen Entwürfe der Bauleitplanung stattzufinden haben, bevor ein auf dieses Projekt bezogener Bebauungsplan evtl. in Kraft treten könnte. Die Planungen werden dann aber auf das auszurichten sein, was zu dem dann gegebenen Zeitpunkt als vorhandener Bestand und als rechtlich relevante planerische Entwicklung aktuell zugrundegelegt werden muss.

- bbd) Soweit der Gutachter Umverteilungseffekte herausgearbeitet hat, liegen diese – die von ihm aufgezeigten Beschränkungen für die Hauptwarengruppen "Medien und Technik" sowie "Bekleidung/Wäsche" in dem eher theoretischen Szenario werden nachfolgend (unter bca)) gesondert gewürdigt - stets so, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere in den Nachbarkommunen, durch eine konkurrenzbedingte Schließung von Einzelhandelsbetrieben in deren Versorgungszentren bei Umverteilungseffekten in der ermittelten Größenordnung nicht zu befürchten ist. Ein Verstoß gegen das in § 2 Abs. 2 BauGB verankerte interkommunale Abstimmungsgebot liegt damit gleichfalls nicht vor – zumal in den Abstimmungsverfahren gegen die vorliegende Planung von in großer Zahl angehörten Nachbarkommunen durchgreifende Bedenken gegen die Planung nicht geäußert worden sind:

Die Plangeberin hat auch insoweit in jeder Hinsicht entsprechend den Vorgaben der Rechtsprechung des OVG NRW gehandelt:

Sie ist dem gefolgt, was der 10. Senat in seiner "Centro."-Entscheidung vom 6. Juni 2005 - 10 D 145/04.NE - , a.a.O., zugrundegelegt hat. Auch dort sind bezüglich der Bejahung der Zulässigkeit der Festsetzung eines Kerngebietes die durchgeführten Prüfungen nach dem vorstehend angeführten Maßstäben allein an der Möglichkeit der Etablierung einer bezüglich Verkaufsflächengrößen und Sortimenten "vernünftigen" Ansiedlung ausgerichtet worden.

Ein bestimmter „Schwellenwert“ für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist zwar gesetzlich nicht vorgegeben. Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und ggf. bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10% (vgl. so wohl OVG NRW, Urteil vom 5. September 1997 – 7 A 2902/93 -, BRS 59 Nr. 70; OVG Brandenburg, Beschluss vom 16. Dezember 1998 – 3 B 116/98 -, NVwZ 1999, S. 434; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 25. April 2001 – 8 A 11441/00 -, NVwZ-RR 2001, S. 638 = BRS 64 Nr. 33), über 10 bis 20% (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 8. Januar 1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ 1999, S. 435 -; sowie BayVGh, Urteil vom 7. Juni 2000 – 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 -, Bayerische Verwaltungsblätter (BayVBl.) 2001, 175 = BRS Nr. 62) bis hin zu etwa 30% reicht (vgl. so etwa Thüringer OVG, Urteil vom 20. Dezember 2004 – 1 N 1096/03 -, juris, m.w.N.), ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass jedenfalls erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von 10% als gewichtig angesehen werden (so auch OVG NRW, Urteil vom 6. Juni 2005 – 10 D 145.04.NE -, a.a.O.).

Die vorliegenden CIMA-Begutachtungen haben den spezifischen stadtrukturrellen Gegebenheiten dadurch nachhaltig Rechnung getragen, dass in ihnen bereits bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungseffekten ab 7 % auf mögliche negative stadtrukturrelle Effekte hingewiesen worden ist. In ihnen sind dabei für ein Sortimentsbündel

- Periodischer Bedarf
- Bekleidung / Wäsche
- übriger persönlicher Bedarf
- Medien und Technik
- Spiel, Sport, Hobby

dezidiert im Einzugsbereich die möglichen maximalen Umsatzverlagerungseffekte nachgewiesen worden. Damit wurden Raumwirkungen für weit über 85 % der prognostizierten Umsatzerwartung für im Plangebiet anzusiedelnde Einzelhandelsnutzungen offen gelegt. Die Gutachten der CIMA dokumentieren somit für alle Städte im Einzugsbereich mindestens 85 % des eintretenden Gesamtverlagerungseffektes.

Eine noch stärker detaillierte Bewertung ist nach den Darlegungen des Gutachters empirisch kaum leistbar und würde von gesicherten Modellannahmen zu Spekulationen führen, weil z.B. im Segment des kleinflächigen Einzelhandels

außerhalb der explizit analysierten Sortimente der konkrete Besatz nicht dokumentiert werden kann. In jedem Fall handelt es sich bei den restlichen 15 % um eine weite Streuung von Hausrat über Geschenkartikel bis hin zu Heimtextilien, Einrichtungsbedarf und Teilsegmenten baumarktspezifischer Sortimente (z.B. Zoobedarf). In dieser weiten Streuung sind somit zu einem wesentlichen Teil auch nicht zentrenrelevante Sortimente vertreten, die hinsichtlich der Auswirkungen auf die Haupteinkaufslagen vernachlässigbar sind.

Auch von daher bestehen keine Bedenken.

- bc) Dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesichts der Resultate des Gutachters und deren Abwägung durch die Stadt Duisburg auch hinsichtlich des zuzulassenden Einzelhandelsbesatzes als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden – und nicht etwa als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO –, ist nicht zu beanstanden. Eine Begrenzung von Verkaufsflächen oder die Aufstellung von sonstigen Vorgaben zum Sortimentszuschnitt mit den Mitteln des Bauplanungsrechts war in dem aufgestellten Planwerk nicht notwendig. Abgesehen davon, dass die Reglementierung von Einzelhandelsbetrieben nach Sortiment und Größe in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO, somit auch im Kerngebiet nach § 7 BauNVO, ohnehin nur zulässig wäre, wenn daraus eine planungsrechtlich abgrenzbare Nutzungsart folgte (vgl. bereits BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 – 4 C 77.84 –, BRS 47 Nr. 58), hat die Plangeberin hier zutreffend entschieden, eine solche Feindifferenzierung nicht vorzunehmen:
- bca) Wie bereits dargelegt ist im Hinblick auf die Rechtsprechung des OVG NRW zur „CentrO.“-Erweiterung und zum Erfordernis, hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten „worst-case“-Berechnungen anstellen zu sollen, vorsorglich ermittelt worden, in welchem Umfang – theoretisch – im Plangebiet Einzelhandel angesiedelt werden könnte, wenn man die im Geltungsbereich des Planes noch vorhandene Bebauung abtragen und auf den so in Betracht kommenden Flächen gleichfalls noch Einzelhandel ansiedeln würde – und zwar in einer nach den Festsetzungen des Planes höchstmöglichen und höchst zulässigen Dimensionierung.
- bcaa) Die dazu durchgeführte Rechnung, die in Anlage 1 am Ende dieser Begründung im einzelnen wiedergegeben worden ist, ergibt – je nach dem zugrundegelegten Rechenansatz, wie in der Anlage 1 im Detail dargelegt – eine in der Theorie im Plangebiet möglicherweise und äußerstenfalls unterzubringende Verkaufsfläche von insgesamt rund 70.000 qm Verkaufsfläche (mit einer im Rahmen eines solchen theoretischen Ansatz nicht weiter einzugrenzenden Schwankungsbreite).
- bcab) Landesplanungsrechtlich ist von der dafür zuständigen Behörde im Zusammenhang mit der im Jahre 2005 betriebenen Planung für das „Multi Casa“-Projekt eine Dimension von derartigen ca. 70.000 qm Verkaufsfläche für Duisburg für verträglich erachtet worden (vgl. dazu die vorliegende Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 21. April 2005). Sie käme im Zuge der vorliegend zu betrachtenden Planung im Stadtzentrum, nicht etwa in peripheren Stadtbereichen zum Tragen. Von daher wäre dieser, es sei nochmals betont – rein theoretische – Ansatz auch unter diesem Aspekt verträglich.

bcac) Schließlich ist diesbezüglich auch von dem eingeschalteten Gutachter in dessen Alternativ-Szenario eine „theoretische“ Variante mit einem Einzelhandelsbesatz von etwa 70.000 qm zugrundegelegt worden, wenn dieser dabei dafür zusätzlich zu der von ihm für das in Betracht kommende „Forum“ zugrundegelegten Verkaufsfläche von 48.050 qm (vgl. CIMA, November 2005, S. 24) für seine „theoretische“ Variante eine „*Erhöhung der Verkaufsflächenansätze um ein Drittel*“ vornimmt und feststellt, dass auch dann „*in den analysierten Wettbewerbszentren die Umsatzverlagerungseffekte noch bei unter 10 % liegen*“ werden (vgl. CIMA, November 2005, S. 36 f.).

bcb) Endlich wurde von der Plangeberin in diesem Zusammenhang abwägend noch Folgendes berücksichtigt:

Der Einzelhandelsgutachter hat zwar für die "theoretische Variante" die Begrenzung der in Betracht kommenden Verkaufsflächen für die Hauptwarengruppen "Medien und Technik" sowie "Bekleidung/Wäsche" für angezeigt erachtet. Andererseits hat er zutreffend festgestellt, dass eine Ausweitung der Verkaufsflächenansätze für die genannten Sortimente über die "realistische Variante", die ohne weiteres verträglich ist, hinaus auch mit einem deutlichen Verlust an Angebotsattraktivität verbunden wäre. Die Flächenproduktivitäten würden absinken. Eine Realisierung dieses Szenarios hält er daher für unrealistisch und theoretisch. Er erachtet angesichts dessen eine städtebaurechtliche Festschreibung dieser Obergrenzen nicht für erforderlich:

"Die CIMA GmbH geht vor dem Hintergrund der aktuellen betrieblichen Entwicklungstrends bei den Betriebskonzepten Buchkaufhaus und Elektrokaufhaus bzw. Elektrofachmarkt davon aus, dass das vorgesehene Dimensionierungskonzept, das der Wirkungsanalyse zugrunde liegt, in der Tat eine Verkaufsflächenobergrenze definiert, die von heutigen Absatzformen effizient genutzt werden kann. Aufgrund dieser betriebswirtschaftlichen Charakteristika wird es nicht erforderlich sein, explizit eine baurechtliche Obergrenze zu definieren."

So verhält es sich in der Tat. Es war angesichts dessen nicht verpflichtend, entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes zu treffen oder gar den Gebietscharakter durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der damit einhergehenden Möglichkeit, Verkaufsflächen zu begrenzen, zu verändern.

Wegen des derzeit nach den bislang geltenden Bebauungsplänen Nrn. 858 und 871 sowie Durchführungsplan Nr. 162 für den Geltungsbereich des vorliegenden Planes bereits existierenden Kerngebietes (bzw. Geschäftsgebiets) und einer daraus resultierend mit einer eventuellen Festsetzung eines Sondergebietes erfolgenden Entziehung von Baurechten wäre zudem eine Entschädigungspflicht möglicherweise die Folge einer solchen Vorgehensweise gewesen, (vgl. auch zu diesem Aspekt zutreffend: OVG NRW, Urteil vom 6. Juni 2005 – 10 D 145.04.NE -, a.a.O.).

Von daher konnte (und musste) unter jedem der diesbezüglich relevant werdenden Aspekte vorliegend auf Flächen- und Sortimentsbegrenzungen jedenfalls auf der

Ebene des Bebauungsplanes selbst sowie auf ein "Umschwenken" von der Festsetzung eines Kerngebiets zu einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO verzichtet werden.

- bd) Steuernde Maßnahmen hinsichtlich des möglichen Volumens von Einzelhandelsflächen und für zulässige Sortimente waren auch nicht unter dem Aspekt notwendig, dass der anderweitig vorhandene und/oder zukünftig mögliche Einzelhandel im Plangebiet negativ berührt würde.

In der dazu ergänzend eingeholten Begutachtung der CIMA GmbH werden negative Auswirkungen auf den existenten sowie zukünftig möglichen Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, besonders im Bereich der Claubergstraße und dabei vor allem für das Anwesen Claubergstraße 1-3, nicht gesehen. Ganz im Gegenteil kommt der Gutachter zu der Auffassung, dass nach der vorliegenden Planung beispielsweise die Realisierung des "Forum"-Projektes deutliche Vorteile gerade auch für das Objekt Claubergstraße 1-3 mit sich bringt. Dass der Gutachter – und mit ihm auch die Plangeberin in ihrer Abwägung – hinsichtlich des Immobilieneigentümers der Liegenschaft Claubergstraße 1-3 von einem marktaktiven, renditeoptimierenden Marktteilnehmer ausgeht, der z.B. vorhandene immobilientechnische Defizite wie Ladenzuschnitte und Branchenmix der Erdgeschossnutzungen beseitigt, ist nicht zu beanstanden. Niemand kann rechtlich geschützt zu seinen Gunsten etwas für sich aus einer bei ihm bestehenden möglicherweise mangelhafte Situation in wettbewerblicher Hinsicht herleiten. Insbesondere hat er keinen Anspruch darauf, dadurch zukunftsgerichtete Entwicklungen anderer – etwa benachbarter – Grundstücke zu be- oder verhindern.

Auf die Ausführungen des Gutachters, denen sich die Stadt Duisburg nach Abwägung auch zu diesem Punkt anschließt, und auf deren zusammenfassende Darstellung in dem vorstehenden Kap. 9.1.5, insbesondere auf das diesbezügliche Fazit des Gutachters in Kap. 9.1.5.4, wird verwiesen.

- be) Abschließend sei ergänzend darauf hingewiesen und wird in die Abwägung einbezogen, dass der Planung und dem möglicherweise konkret zur Realisierung gelangenden „Forum“-Projekt nicht nur keine der Nachbarkommunen widersprochen hat, sondern sie zum Teil ausdrücklich zugestimmt haben. Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg – Wesel – Kleve zu Duisburg hat bereits im Moderationsverfahren dazu ausdrücklich festgehalten:

"Das ‚Forum Duisburg‘ findet inhaltlich unsere volle Unterstützung. Das Projekt wird sich unserer Auffassung nach auf Grund seiner Größe und seiner Struktur gut in die Stadt einfügen. Dabei wird es kein autarkes Einkaufszentrum sein, sondern nur in Verbindung mit der bestehenden Innenstadt funktionieren können. Dies wiederum ist eine wesentliche Voraussetzung, um Strukturbrüche zu vermeiden und statt dessen eine Attraktivität der Innenstadt aus sich selbst heraus einzuleiten. In Kombination mit dem CityPalais bildet das Forum daher aus unserer Sicht eine hervorragende Ausgangsbasis, weitere Projekte im Rahmen der bestehende Innenstadtstrukturen anzustoßen.

Regional führt das Vorhaben zu keinen unzumutbaren Auswirkungen und wird daher auch den regionalen Flächenwettbewerb nicht wesentlich verschärfen. Der Projektansatz ‚Forum Duisburg‘ entspricht unserer Auffassung nach in vollem Umfang den Zielen des ‚Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf‘ (REK).“

10.1.3 Ausschlüsse sowie Einschränkungen von Nutzungen

- | |
|--|
| <p>I.2. In dem festgesetzten Kerngebiet sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung handelt,b) Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle oder Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,c) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,d) sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, außer<ul style="list-style-type: none">da) in den mit MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5 bezeichneten Teilbereichen des festgesetzten Kerngebietes ab dem ersten Obergeschoss,db) in den mit „d1“ bis „d4“ gekennzeichneten Bereichen des mit MK 1 bezeichneten Teilbereichs des festgesetzten Kerngebietes ab dem dritten Obergeschoss. <p>3. In dem festgesetzten Kerngebiet sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit sie außerhalb von Gebäuden betrieben werden. <p>4. In dem festgesetzten Kerngebiet werden folgende nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen. <p>5. In dem mit MK 1 bezeichneten Teilbereich des festgesetzten Kerngebietes</p> |
|--|

werden folgende nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO.

- a) Die aufgeführten besonderen Arten von Vergnügungsstätten und gewerblichen Nutzungen, deren Zweck - zumindest überwiegend - auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind vor allem deshalb unzulässig, weil sie sich nicht in die vorhandene und beabsichtigte Umgebungsstruktur einfügen. Die stadträumlich hochwertigen Nutzungen in der Umgebung sollen eine attraktive Situation zur Königstraße und zum König-Heinrich-Platz, aber auch in Richtung Friedrich-Wilhelm-Straße an der Tonhallenstraße, an der Claubergstraße und auch an der Lenzmannstraße bilden. Beabsichtigt ist mit der vorliegenden Planung, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Bereiche einen lebendigen Stadtraum zu entwickeln, der von allen Bevölkerungs- und Altersgruppen angenommen wird.

Zudem ist der Anteil an Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes westlich und östlich davon sowie südlich der Friedrich-Wilhelm-Straße und nördlich der Landfermannstraße ein weiterer städtebaulicher Grund für den Ausschluss der genannten Vergnügungsstätten mit spezieller Ausrichtung. Die mit den angeführten Nutzungen einhergehenden Negativwirkungen könnten ansonsten eine Senkung der Wohnqualität bedeuten, die zu einer Abwanderung der Wohnbevölkerung von dort führen würde.

Das würde einem zentralen Ziel der städtebaulichen Konzeption der Stadt widersprechen.

Insgesamt soll der Typus des Kerngebietes mit urbaner Nutzungsvielfalt entwickelt werden – nicht etwa ein Vergnügungsviertel. Erfahrungen – auch anderer Städte – zeigen, dass diese Nutzungsvielfalt insbesondere in Innenstadtbereichen bei einer Konzentration von Gewerbe mit Sexdarbietungen u.ä. verloren geht. Entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele, die bereits auf der Ebene der informellen Planung formuliert worden sind, widersprechen die o. g. Nutzungen damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Stadtbereich. (Vgl. dazu etwa die Ausführungen zu dem Rahmenkonzept Innenstadt Duisburg, Kap. 7.2.2)

- b) Zudem bedurfte es einer gesonderten Regelung zur Zulässigkeit von Spiel- und Automatenhallen, die im Rechtssinne dem Begriff der Vergnügungsstätten unterfallen, durch eine dazu ergehende gesonderte textliche Festsetzung.

Hierzu besteht grundsätzlich bereits nach Maßgabe des vorstehend bereits zitierten „Entwicklungskonzept(es) zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg–Stadtmitte“ ein Regelungsbedarf dahingehend, ein Ausufern solcher Einrichtungen in der Stadtmitte zu verhindern (vgl. Kap. 7.2.4).

Der Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen ist dabei der Sache nach u.a. aus den gleichen Gründen angezeigt, die vorstehend zu a) bereits als relevant angeführt worden sind.

Dass der Ausschluss von Spielhallen aus Kerngebieten grundsätzlich möglich ist, hat das Bundesverwaltungsgericht bereits in seinem Beschluss vom 21. Dezember 1992 (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. Dezember 1992 – 4 B 182.92 –, Baurechtssammlung (BRS) 55 Nr. 42) und seitdem in ständiger Rechtsprechung stets wieder bestätigt. Es hat bereits damals und anschließend mehrfach erneut dazu hervorgehoben, dass mit der erforderlichen Rechtfertigung durch „besondere städtebauliche Gründe“ dieser Ausschluss nicht von erschwerten Voraussetzungen abhängt. Vielmehr sei es ausreichend, dass es spezielle städtebauliche Gründe gerade für diese Differenzierungen der zulässigen Nutzung gibt - wie hier die vorgenannten Gründe.

Dem Ausschluss kann nicht mit Erfolg entgegengehalten werden, dass sich nach der Fertigstellung des „City Palais“ im unmittelbaren Gegenüber zum Plangebiet die Spielbank befinden werde, wobei diese auch das sogenannte Automatenspiel einschließt:

Insoweit gilt nämlich, dass das Automatenspiel aufgrund der für den Spielbankbetreiber, der sich im "City Palais" ansiedeln wird, erteilten Konzession zur Spielbank gehören wird. Es wird in dem neu zu errichtenden Gebäudekomplex mit den dort entstehenden baulichen Anlagen nach Maßgabe der vereinbarten Verträge einheitlich „aus einer Hand“ betrieben werden. Dementsprechend werden dort angesichts diesem Betreiber mit der Lizenzgewährung erteilter Nebenbestimmungen eine Steuerung und eine Fixierung dahingehend vorgenommen, dass es dort nur gesondert lizenzierte Spielbankeinrichtungen geben wird. Es erfolgt eine strenge Überwachung der Einrichtungen und des Publikums, so dass Negativeffekte, sollten sie bei dieser Einrichtung überhaupt auftreten, sehr eng eingegrenzt werden und sie kurzfristig abgestellt werden können. Zudem ist durch gesondert dafür geschlossene Verträge und Regelungen, u.a. mit der Stadt Duisburg, gewährleistet, dass dort im "City Palais" keine anderen Spiel- und Automatenhallen angesiedelt werden.

- c) Andere Vergnügungsstätten sind in dem festgesetzten Kerngebiet durchaus zulässig. Allerdings resultieren faktisch hinsichtlich der Zulässigkeit z.B. von Diskotheken Einschränkungen daraus, dass bei diesen strikte Vorgaben hinsichtlich der in Betracht kommenden Geräuschentwicklung zu beachten sind, was – angesichts der festgesetzten flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel (vgl. dazu nachfolgend Kap. 10.1.4) – die (- auch ansonsten – nötigenfalls auf bauordnungsrechtlicher Ebene zu bewerkstelligende) Zulassung von beispielsweise solchen Diskotheken ausschließt, die von diesen Anlagen vielfach ausgehende erhöhte Lärmbelastungen insbesondere in den Nachtstunden aufweisen.

Zu einer Veränderung des Gebietscharakters oder zum Entstehen einer nicht realistischen Planung führt das nicht. Denn es sind auch bei einer Einbeziehung angesichts des vorstehend Ausgeführten noch in genügendem Umfang und in

ausreichender Vielfalt kerngebietstypische Nutzungsmöglichkeiten vorhanden und umzusetzen.

- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden zwar zur Gewährleistung der Nutzungsvielfalt in dem Kerngebiet für den Regelfall zugelassen. Ausgeschlossen werden aber Anlagen, „soweit sie *außerhalb von Gebäuden betrieben werden*“. Das ist aus Lärmschutzgründen notwendig, um einerseits die Bereiche, in denen innerhalb des Kerngebietes gewohnt werden kann, zu schützen. Zum anderen ist dieser Schutz aber insbesondere auch im Hinblick auf die anderen Nutzungen, vor allem Wohnnutzungen, notwendig, die in den westlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Gebieten außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes vorhanden sind. Gerade auch die dort lebende Wohnbevölkerung muss – insbesondere gegen nicht akzeptable Geräuscheinwirkungen, vor allem durch direkt von Anlagen ausgehenden Lärm - nachhaltig geschützt werden.

- e) Der Ausschluss von Tankstellen ist durch deren häufig negative Wirkung auf den öffentlichen Raum begründet. Im Zusammenspiel mit den bestehenden und den geplanten hochwertigen innerstädtischen Nutzungen wären sie als Mindernutzungen zu werten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dem ihm zugrundeliegenden Nutzungskonzept soll dagegen der städtische Raum städtebaulich gerade aufgewertet werden.

Zudem widersprechen öffentliche Tankstellen mit ihrer geringen Höhenentwicklung sowie dem heute üblichen Raumbedarf allgemein der beabsichtigten Gestaltung des hier betroffenen innerstädtischen öffentlichen Raumes. Seine vorliegend vorhandene und in Zukunft weiter zu intensivierende Bedeutung soll durch eine entsprechende Gestaltung einer markanten Innenstadt-Situation hervorgehoben werden.

- f) Die Einschränkungen für „sonstiges Wohnen“ i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und die dazu ergangene textliche Festsetzung sind gerechtfertigt und gehen vor den dafür geltenden rechtlichen Maßgaben in Ordnung (vgl. hierzu auch die grundlegende Rechtsprechung des OVG NRW in den Urteilen vom 19. Februar 2001 – 10 a D 65/98.NE – sowie vom 18. März 2004 – 7 a D 52/03.NE – zur Thematik von Wohnungen in Kerngebieten):

- fa) Insoweit gilt zum einen zunächst: Die Wohnnutzungen in der Innenstadt von Duisburg nehmen seit Jahren einen besonderen Stellenwert in der Stadtentwicklung ein. Im Gegensatz zu vielen anderen Großstädten hat es die Stadt Duisburg verstanden, attraktive Wohn- und Lebensformen in diesen zentralen Bereichen zu sichern und auszubauen. Um diese Konstellation ebenso für die Zukunft zu sichern und eine Verödung der Innenstadt, Flächenverbrauch im Außenbereich oder auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Pendler zu vermeiden, soll der seit einiger Zeit festgestellte Trend zu einer Rückkehr zu "urbanem Wohnen" – der in der Stadt Duisburg u.a. auch anhand des begehrten und relativ hochpreisigen Wohnstandortes im Innenhafen ablesbar ist – im Rahmen der dazu sich bietenden Möglichkeiten durchaus verstärkt werden. Deshalb wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Spielraum für Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt.

- fb) Zum anderen wurde aber insbesondere in der durchgeführten Abwägung gewürdigt: Bei der ergangenen Festsetzung ist die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten dahingehend gewahrt, dass diese „vorwiegend“ der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen müssen. Sie haben zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher einer Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs (vgl. zu diesem Erfordernis: BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 – 4 B 119.88 –, BRS 48 Nr. 40, Beschluss vom 6. Dezember 2000 – 4 B 4.00 –, BRS 63 Nr. 77). Die textliche Festsetzung eröffnet nicht die Möglichkeit, dass das festgesetzte Kerngebiet stattdessen vorwiegend oder gar ausschließlich zur Etablierung von Wohnnutzungen "umfunktioniert" werden könnte. Insoweit reicht die stark einschränkende Festsetzung aus, mit der Wohnen ausschließlich innerhalb bestimmter Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie oberhalb bestimmter Geschosse – insbesondere außerhalb des als MK 1 festgesetzten Teilbereichs des Kerngebietes – in dem dafür geltenden Rahmen möglich bleibt sowie wird, nicht aber in den anderen Gebietsteilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, um die stadtpolitisch gewünschte lebendige Nutzungsvielfalt zu sichern. Es wird nicht durch einen darüber hinausgehend zuzulassenden Anteil an Wohnnutzungen bewirkt, dass der Gebietscharakter des geplanten Kerngebietes nicht mehr gewahrt werden könnte.

Nach den Vorgaben der BauNVO ist im Kerngebiet die Zulässigkeit von Wohnungen nicht generell ausgeschlossen, setzt aber eine Entscheidung der Plangeberin voraus, wo und unter welchen Voraussetzungen Wohnungen kerngebietsverträglich vorgesehen werden können. Das ist hier nachdrücklich beachtet worden.

In dem MK 1 kommen Wohnungen generell nicht in Betracht – bis auf einen sehr kleinen Bereich an der Ecke Königstraße / Claubergstraße (bezeichnet mit „d 1“ bis „d 2“), und dort auch nur ab dem dritten Obergeschoss. In den MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5 können Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss errichtet werden.

Wohnen im Erdgeschoss wird an keiner Stelle des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans planungsrechtlich zugelassen. Soweit es heute Wohnungen im Erdgeschoss im Plangebiet zulässig bereits gibt, haben diese selbstverständlich weiterhin Bestandsschutz.

Die „Feindifferenzierung“ der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist städtebaulich aus der gegebenen konkreten Planungssituation abgeleitet. Eine mögliche eintretende Abweichung vom „normativen Regelfall“ ist auch vor der Eigentumsgarantie des Art. 14 des Grundgesetzes (GG) gewährleistet, indem den „Alt-Eigentümern“ im Plangebiet mögliche Rechte zur Errichtung von Wohnungen aus der für das Gebiet bisher geltenden Rechtslage, wie sie vorstehend wiedergegeben wurde, nicht abgeschnitten werden.

Die Interessen des neuen Grundeigentümers der Flächen in dem als MK 1 festgesetzten Teilbereich des Kerngebietes sind durch die mit den Festsetzungen für das MK 1 vorgenommene nur verhältnismäßige Belastung des Eigentums insoweit genauso beachtet wie die Pflicht zur weitgehenden Erhaltung der Privatnützigkeit des

Eigentums ausreichend berücksichtigt worden ist. Insbesondere werden ihm auch Möglichkeiten zur Realisierung eines „Wohnungs-Highlights“ in der westlichen Ellipse der zu errichtenden Bebauung im Bereich Königstraße/Claubergstraße eingeräumt – insoweit (wie dargestellt) als einzige innerhalb des MK 1.

- fc) Soweit durch die Möglichkeit, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einrichtungen mit zentralen Funktionen zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie für die Wirtschaft, die Verwaltung und die Kultur, auch in größerer baulicher Dimension, in dem festgesetzten Kerngebiet errichtet werden dürfen und dadurch möglicherweise die Wohnmöglichkeiten alles in allem (wie übrigens auch u.U. für kleinere gewerbliche Nutzungen) eingeschränkt sowie infolge dessen nicht so ausgeprägt sein können, wie es in anderen Gebietsarten nach der BauNVO möglich ist, ist dieses vom Gesetzgeber gewollt und wird von ihm bewusst hingenommen. Darauf muss - aber nicht nur - der Eigentümer der Immobilie Claubergstraße 1-3 hingewiesen werden, wenn er für sich eine sozusagen durch nichts beeinträchtigte Qualität der Wohn- und kleineren gewerblichen Nutzungen beanspruchen will. Hinzu kommt in diesem Zusammenhang, dass sich die betreffenden Immobilien auch bisher bereits in einem Kerngebiet befunden haben, so dass sie auch schon bislang keinen Anspruch auf den Erhalt in der Vergangenheit in bestimmten Bereichen u.U. vorhanden gewesenen kleinteiligeren Charakter der Nutzungen oder gar von Freiflächen und Freiräumen hatten.
- fd) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind in dem Teilbereich MK 1 des festgesetzten Kerngebiets nicht zugelassen worden, um dort in der Tat jegliches Wohnen bis auf den einen einzigen Bereich, in dem es erlaubt sein soll, auszuschließen.
- fe) Die Regelungen in § 7 Abs. 4 BauNVO stehen der erfolgten Festsetzung nicht entgegen. Vorliegend wird nämlich lediglich die „Zulassung“ von Wohnungen im Kerngebiet geregelt. Die Festsetzungen enthalten aber keinerlei Bestimmungen, dass und in welchem Umfang sie zwingend auszuführen wären – was Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 7 Abs. 4 BauNVO wäre (vergleiche zu dieser Thematik allgemein: OVG NRW, Urteile vom 19. Februar 2001 und vom 18. März 2004, a.a.O.).
- g) Planungsrechtliche Voraussetzung für die vorstehenden Nutzungsausschlüsse oder –einschränkungen nach § 1 Abs. 5 sowie 6 BauNVO (wodurch die Möglichkeit geschaffen ist, für bestimmte Baugebiete oder Teilbereiche der Baugebiete die vorstehend im einzelnen aufgeführten Nutzungen als eine „Art der zulässigen Nutzung“ auszuschließen bzw. mögliche Ausnahmen nicht zu Bestandteilen des Bebauungsplanes werden zu lassen) ist einerseits, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dieses ist hier gewährleistet, da
 - die von der hier vorliegenden Regelung betroffenen Nutzungen, die ausgeschlossen werden, nur einen insgesamt schmalen Ausschnitt aus einer Fülle der insgesamt nach § 7 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen darstellen sowie

- bestehende Einrichtungen sowie Nutzungen – vor allem in den Teilbereichen MK 2, MK 4 und MK 5 – durch den Ausschluss nicht betroffen werden.

Andererseits bedarf eine derartige Nutzungsregelung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Rechtfertigung durch „besondere städtebauliche Gründe“.

Die zuvor jeweils angeführten Gründe, insbesondere die Bestrebungen der Stadt, die durch die Ansiedlung der jetzt als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen verursachten negativen Entwicklungen wie

- Verdrängung typischer und seriöser Kerngebietsnutzungen,
- Veränderung einer vielfältigen Nutzungsstruktur,
- negative Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes,
- Verlust der Attraktivität und Anziehungskraft der Innenstadt,
- Absinken des Niveaus der Besucherstruktur

zu verhindern, sind solche besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO. Diese treffen wie beschrieben und vorstehend ausgeführt auf den Planbereich zu.

10.1.4 Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden für die Teilbereiche MK 1 und MK 3 des festgesetzten Kerngebietes jeweils unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich zulässiger immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w (in dB(A)/qm) für den Tag und für die Nacht getroffen.

Damit wird den nachfolgend im Einzelnen wiedergegebenen Empfehlungen aus den diesbezüglich vorgelegten fachgutachterlichen Aussagen gefolgt. Diese werden nach Maßgabe der dazu vorgenommenen Prüfung durch die Verwaltung sowie einer umfassenden städtebaulichen Abwägung umgesetzt, welche nachfolgend ebenfalls ausführlich dargestellt wird. Es wird auf diese Weise sichergestellt, dass den bestehenden gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich sämtlicher erforderlicher Einzelregelungen zum Schallimmissionsschutz entsprochen wird.

- I.6. Das Kerngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auch nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen in unterschiedliche Teilflächen mit den nachfolgenden Bezeichnungen gegliedert: (V), (W), (X), (Y) und (Z). In den einzelnen Teilflächen mit den Kennzeichnungen durch die vorstehend benannten Buchstaben sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten, der in der Planzeichnung sowie nachfolgend in dieser textlichen Festsetzung jeweils angegeben ist, wobei jeweils die Zahl vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und die Zahl nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist. Für jeden Betrieb und jede Anlage in der jeweiligen Teilfläche sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb der jeweiligen Teilfläche, für welche die Festsetzung gilt, einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technischen(n) Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26. August 1998, GMBI. Nr. 26/1998, S. 503, erzeugen, als er dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse innerhalb des jeweils betroffenen und gekennzeichneten Teilbereichs) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter der Grundstücksfläche des jeweiligen Teilbereiches, für den die Festsetzung gilt, der dort festgesetzte Schallleistungspegel abgestrahlt würde. Dabei ist für die Bemessung der Abstrahlung der Emissionen eine nachfolgend jeweils bestimmte Höhe über NN zugrunde zulegen.
- 6.1 In der mit (V) bezeichneten Teilfläche des mit MK 1 bezeichneten Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 52 dB(A) / m² am Tag und 42 dB(A) / m² in der Nacht nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Ziff. I.6 nicht überschreiten. Dabei ist für die Bemessung der Emissionen eine Abstrahlhöhe von 40,0 m über NN (entspricht ca. 7 m über natürlichem Gelände) zugrunde zulegen.
- 6.2 In der mit (W) bezeichneten Teilfläche des mit MK 1 bezeichneten Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 76,5 dB(A) / m² am Tag und 60,5 dB(A) / m² in der Nacht nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Ziff. I. 6 nicht überschreiten. Dabei ist für die Bemessung der Emissionen eine Abstrahlhöhe von 35, 0 m über NN (entspricht ca. 2 m über natürlichem Gelände) zugrunde zulegen.
- 6.3 In der mit (X) bezeichneten Teilfläche des mit MK 1 bezeichneten Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 80 dB(A) / m² am Tag und 76,5 dB(A) / m² in der Nacht nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Ziff. I. 6 nicht überschreiten. Dabei ist für die Bemessung der Emissionen eine Abstrahlhöhe von 35,0 m über NN (entspricht ca. 2 m über

natürlichem Gelände) zugrunde zu legen.

- 6.4 In den mit **(Y)** bezeichneten Teilflächen des mit MK 1 bezeichneten Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes sind nur jeweils Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 52 dB(A) / m² am Tag und 42 dB(A) / m² in der Nacht nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Ziff. I. 6 nicht überschreiten. Dabei ist für die Bemessung der Emissionen eine Abstrahlhöhe von 35,0 m über NN (entspricht ca. 2 m über natürlichem Gelände) zugrunde zu legen.
- 6.5 In der mit **(Z)** bezeichneten Teilfläche des mit MK 3 bezeichneten Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) / m² am Tag und 53 dB(A) / m² in der Nacht nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Ziff. I.6 nicht überschreiten. Dabei ist für die Bemessung der Emissionen eine Abstrahlhöhe von 35,0 m über NN (entspricht ca. 2 m über natürlichem Gelände) zugrunde zu legen.

Die Festsetzung hat insbesondere den angemessenen Schutz sowohl der innerhalb des Plangebietes als auch der außerhalb dessen in seiner Umgebung (auch) vorhandenen Wohnnutzungen zum Gegenstand.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die als noch zumutbar beurteilten zulässigen Immissionswerte an den von dem Geräuschgutachter festgelegten und von der Stadt in ihrer abwägenden Entscheidung akzeptierten Immissionsaufpunkten an den benannten, in den Kerngebiets-Teilbereichen MK 1 und MK 3 gelegenen Häusern (jeweils im Bereich des 1. Obergeschosses) eingehalten werden, die sich an den „gegenüber“ gelegenen Straßenseiten der Lenzmannstraße, der Claubergstraße und der Tonhallenstraße befinden. Trotzdem sind auf den dahingehend bestimmten Teilflächen der Teilbereiche MK 1 und MK 3 des Kerngebietes auch geräuschintensive Nutzungen zulässig, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu gewährleisten.

Die v.g. Festsetzungen sind dabei entwickelt worden, um in besonderer Weise und nachhaltig durchsetzungsfähig den im Rahmen der erfolgten Auslegung von Einwendern angemahnten Schutz der dort innerhalb des Kerngebietes anderweitig genutzten – vor allem der bewohnten – Bereiche sicherzustellen. Mit ihnen wird das bereits in dem zuletzt ausgelegten Planentwurf inhaltlich enthalten gewesene Lärmschutzkonzept ausdrücklich und definitiv in zeichnerische und textliche Festsetzungen gekleidet.

10.1.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

10.1.4.1.1 Potentielle Nutzungen in den Teilgebieten MK 1 und MK 3 des festgesetzten Kerngebietes, soweit dafür Teilflächen mit IFSP festgesetzt werden

Nach den in dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen werden in den vorgenannten Gebietsteilen des Kerngebietes kerngebietstypische Nutzungen, z.B. etwa Einzelhandelsnutzungen, in Betracht kommen, von denen an sich keine Lärmemissionen ausgehen, die oberhalb dessen liegen werden, was als kerngebietstypisch bezeichnet werden kann.

Allerdings sind zwei Besonderheiten zu bedenken:

- a) Für das gesamte MK 1-Areal ist vorgeschrieben, dass Stell- und Parkplätze nur in einer Tiefgarage untergebracht werden dürfen (vgl. dazu die textliche Festsetzung III.). Angesichts der Dimension des Gebietes und der umfänglichen Bebauung, die für dieses ermöglicht wird, wird eine Tiefgaragenstellplatzanlage entsprechend groß zu dimensionieren sein (vgl. dazu Kapitel 12.7.2). Im Hinblick auf die verkehrliche Situation im übrigen und wegen des zu verfolgenden Verkehrskonzeptes kommt nur in Betracht, lediglich eine einzige Zu- und Abfahrt zu dieser Tiefgarage vorzusehen und diese an der Lenzmannstraße zu verorten. Deshalb ist dafür zeichnerisch nur eine mögliche Zu- und Abfahrt festgesetzt worden, und zwar nördlich der Lenzmannstraße. Weil diese verkehrlich demzufolge zwangsläufig stark frequentiert werden wird, waren dafür besondere Regeln und Schutzvorkehrungen vorzusehen.
- b) Ähnliches gilt für die Schaffung von Bereichen für Anlieferungen. Zunächst dürfen diese wegen der Anzahl und der Größenordnung der zu erwartenden Anliefervorgänge nicht über das Gesamtgelände verteilt erfolgen, um nicht Schwierigkeiten hervorzurufen, die nicht mehr bewältigt werden können. Zum anderen kommt deren Positionierung nicht an der Königstraße in Betracht, weil es sich bei dieser um die Haupteinkaufstraße handelt, welche zudem als Fußgängerzone ausgebildet ist. Eine Anordnung an der Claubergstraße oder an der Tonhallenstraße scheidet aus, weil dort die verkehrlichen Verhältnisse und die neuzuordnende Verkehrsführung solches verbieten. Auch insoweit bleibt also gleichfalls nur eine Anordnung an der Lenzmannstraße sowie an dem verbleibenden Teilstück der Straße „Am Buchenbaum“.

Da – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – eine Anordnung dort allein in geschlossenen Anlieferhöfen in Frage kommt, sind insoweit zeichnerisch Einfahrtbereiche festgesetzt worden, hinter denen dann solche Anlieferhöfe errichtet werden können. Von dort kann anschließend in das Innere des Gebiets und der Bebauung weitergeliefert werden. Um eine gewünschte „Bündelung“ zu erreichen, ist insoweit eine Beschränkung auf zwei Einfahrtbereiche vorgenommen worden. An anderen Stellen dürfen solche Einfahrten nicht angeordnet werden.

10.1.4.1.2 Situation bezüglich (auch) bewohnter Gebäude in der Umgebung

Zum Schutz (auch) bewohnter Bereiche musste im Hinblick auf die umliegende Bebauung an der Lenzmannstraße, der Claubergstraße und der Tonhallenstraße sowie an den an diese anschließenden Straßen innerhalb und außerhalb des Plangebietes die eintretende Geräuschbelastung auf das begrenzt werden, was als noch zumutbar zu bezeichnen ist. Hierbei ist – worauf nachfolgend noch näher einzugehen sein wird – zu gewichten, dass sich diese – auch – bewohnten Bereiche innerhalb eines im Zentrum von Duisburg gelegenen, durch innerstädtische Nutzungen entscheidend geprägten Kerngebiets befinden. Dieses war als solches in den vergangenen Jahrzehnten bauplanungsrechtlich eingestuft und wird ebenso auch in Zukunft eingeordnet sein. Es ist in bauliche und räumliche Zusammenhänge gestellt, in denen sich zwar anteilig Wohnnutzungen, ebenso aber (zum Teil überwiegend) andere kerngebietstypische Bebauung sowie Nutzungen finden. Hinzu kommen solche auch in größerem Umfang außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zudem sind starke Belastungen aus dem in dem Gebiet und dessen Umgebung vorhandenen Straßenverkehr in die Betrachtung einzubeziehen – u.a auf einer der innerstädtischen Hauptachsen, der Friedrich-Wilhelm-Straße.

10.1.4.2 Vorbereitende Überlegungen zu einer konkreten Konfliktlösung zur Geräuschthematik mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Bei der Entwicklung einer konkreten Lösung konnten - und mussten hier – die Möglichkeiten genutzt werden, welche durch die Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme aufgezeigt worden sind. Nur so kann die angestrebte Festigung und Weiterentwicklung des Areals als Kerngebiet erreicht werden.

Besondere Instrumente zur Vermeidung und Lösung von Immissionskonflikten bietet dabei § 1 Abs. 4 BauNVO. Nach dieser Vorschrift können in einem Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, mit denen es gegliedert wird

- nach der Art der zulässigen Nutzung,
- nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Im Rahmen der Anwendung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauNVO können für die jeweiligen Baugebiete auf der so geschaffenen Basis bestimmte flächenbezogene Emissionswerte festgesetzt werden.

- a) Bei der Untersuchung, was im Rahmen dessen zukünftig zulässig sein kann, ist im Hinblick auf die angesichts der Anforderungen des Baugesetzbuches erforderliche und durchzuführende Abwägung zunächst zu konstatieren gewesen, dass Grenzen bezüglich des Lärms, der noch hinzunehmen ist oder nicht mehr hingenommen werden muss, durch den Gesetzgeber des Baugesetzbuches nicht bestimmt wurden. Im Baugesetzbuch ist lediglich gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne

insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Orientierungswerte aus der DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Zwar handelt es sich bei der DIN 18005 nicht um eine Rechtsnorm. Regelungen, die schalltechnische Orientierungswerte beinhalten, werden mit den in ihnen enthaltenen Vorschriften indes im Regelfall bei der Beurteilung dessen zugrundegelegt, was im Zuge der Bauleitplanung umzusetzen ist (vgl. hierzu allgemein bereits: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 –, Baurechtssammlung (BRS) 50, Nr. 25).

Im vorliegenden Fall kann zudem aufgrund der in erheblichem Umfang auftretenden Vorbelastungen durch Verkehrslärm im Zusammenhang mit der durchzuführenden städtebaurechtlichen Abwägung mit einem Indizwirkung entfaltenden Aussagegehalt zusätzlich auch auf die Regelungen der sog. Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) zurückgegriffen werden.

- b) Orientierungswerte – etwa nach der DIN 18005 – sind freilich nur Anhaltswerte bzw. Richtwerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune. Ob eventuelle Abweichungen von den Orientierungswerten im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind, ist der Entscheidung im jeweiligen Einzelplanungsfall vorbehalten (vgl. BVerwG, a.a.O.). Bei der dahingehenden Beurteilung ist betreffend die DIN 18005 dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die darin aufgeführten Bestimmungen nach den in ihnen selbst enthaltenen Ausführungen in vorbelasteten Bereichen, insbesondere – wie hier – bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und innerstädtischen Zentrumslagen die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden können (vgl. dazu ausdrücklich auch Ziff. 1.2 der DIN 18005). Damit stehen die Festlegungen in der DIN 18005 im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach sich vorhandene Lärmvorbelastungen schutzmindernd auswirken können (vgl. BVerwG, a.a.O., und Urteil vom 18. Mai 1995 - 4 C 20.84 -, ZfBR 1995, S. 316).
- c) Insofern ist hier eine Konstellation gegeben, mit der die Entwicklung sog. immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht nur erlaubt, sondern auch geboten ist.

Die „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel“ geben dabei das (logarithmische) Maß für die im Mittel je qm Fläche abgestrahlte Schallleistung an (Ziff. 3.7 DIN 18005).

Nach der Rechtsprechung sind solche immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel regelmäßig zulässig – anders als die sog. „Zaunwerte“ (vgl. zu Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen im Zusammenhang mit technischen Regelwerken zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen:

BVerwG, Urteil vom 28. Februar 2002 - 4 CN 5/01 -, NVwZ 2002, S. 1114; zur Zulässigkeit immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990, a.a.O., Beschluss vom 7. März 1997 – 4 NB 38.96 -, BauR 1997, S. 602, Beschluss vom 27. Januar 1998 – 4 NB 3.97 -, NVwZ 1998, S. 1067 ff.; demgegenüber zur Unzulässigkeit der sog. „Zaunwerte“ grundlegend: BVerwG, Urteil vom 10. August 1993 – 4 NB 2/93 -, NVwZ-RR 1994, S. 138 f., nachfolgend auch: BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 1999 – 4 CN 7/98 -, NVwZ 2000, S. 577 f.).

Die Festlegung derartiger Schallleistungspegel kann aber nicht in Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen. In Betracht kommen sie vielmehr allein im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.

Nach den Vorgaben, welche die Gerichte rechtsgrundsätzlich gesetzt haben, wird bei der Herausarbeitung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln zugrundegelegt, dass an bestimmten, vorher fachgutachterlich festzulegenden, als besonders kritisch einzustufenden Immissionsorten (nur) bestimmte Immissionswerte „ankommen“ dürfen. Diese Werte werden vom Ortsgesetzgeber vorab im Rahmen des Abwägungsvorganges festgelegt. Sodann ergibt sich aus dem Immissionswert, der auf den maßgeblichen Immissionsort auftreten darf, welche Schallleistung von Bebauung und deren Nutzungen auf anderen Flächen insgesamt ausgehen darf, um nicht am Immissionsort überhöhte Werte hervorzurufen. Anschließend wird die so ermittelte Gesamt-Schallleistung gleichmäßig über die zur Verfügung stehende Fläche verteilt. Das Resultat dieses Verteilens entspricht sodann jedoch noch nicht dem tatsächlichen Besatz oder den Besatz-Möglichkeiten des Gebietes mit Schallquellen und deren Verteilung über die Gesamtfläche. Um das zu erreichen, ist vielmehr in einem nächsten Schritt eine Zuordnung vorzunehmen, nach der etwa gewissen Flächen, auf denen erhöhte Schallleistungen entstehen, höhere Werte als anderen Gebietsteilen des betroffenen Gebietes zugestanden werden. Im Ergebnis entsteht so eine Konzeption, aus der heraus für jeden Flächenteil des Gebietes, für das die IFSP festgesetzt wurden, ein dort benötigter, effektiv ausnutzbarer Schallkontingentanteil verbindlich festgesetzt werden kann. Durch eine entsprechende „Bündelung“ können dabei für bestimmte Bereiche erforderlichenfalls vergrößerte Möglichkeiten geschaffen werden, wenn für andere Areale auf Ausnutzbarkeiten ganz oder teilweise verzichtet wird. Jedenfalls trifft auf die benachbarte Bebauung stets nicht mehr an Immissionsbelastungen auf, als insgesamt als verträglich eingestuft worden ist.

Festgesetzt werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, für den sie vorgesehen werden. Allerdings werden sie von den zulässigen Immissionswerten am jeweils maßgeblichen Immissionsort auf anlagenbezogene Emissionswerte zurückgerechnet, die innerhalb oder auch außerhalb des Plangebietes (hier etwa in den Eckbereichen Friedrich-Wilhelm-Straße/Tonhallenstraße und Friedrich-Wilhelm-Straße/Claubergstraße) liegen können. In der Rechtsliteratur wurde dabei die Verbindung des Immissionsortes und

des Immissionswertes als teleologisches Band bezeichnet, das zunächst getrennt und später in den Einzelgenehmigungsverfahren wieder zusammengeführt wird (vgl. dazu Kraft, Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl.) 1998, S. 1048 ff. (1053 f.).

Zur Zeit wird im Normenausschuss Akustik, Lärminderung und Schwingungstechnik bei dem VDI/DIN eine Norm mit der Bezeichnung „DIN 45691 – Geräuschkontingentierung“ erarbeitet, in welcher die Begriffe und das Verfahren definiert werden sollen. Nach dem aktuell vorliegenden Entwurf aus Mai 2005 soll anstatt des Begriffs der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zukünftig der Begriff „Emissionskontingent“ Verwendung finden (jüngst zu der Thematik: Fischer/Tegeder, NVwZ 2005, S. 30 ff.).

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt im konkreten Fall deshalb, um vorliegend relevante Immissionskonflikte zu lösen sowie um eine angemessene Strukturierung für die als Kerngebiet nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auch an diesen angrenzend vorzunehmen.

10.1.4.3 Herleitung konkret hinzunehmender Lärmwerte an den einzelnen Immissionsorten

10.1.4.3.1 Allgemeiner Ansatz

Rechtlich akzeptabel kann auf der vorstehend allgemein entwickelten Basis nur eine Lösung sein, bei der für die (auch) vorhandene Wohnbebauung (noch) zumutbare und zugunsten der ansässig oder potentiell ansässig werdenden anderweitigen kerngebietstypischen Nutzungen (noch) auskömmliche Immissions- und Emissionswerte erreicht werden.

10.1.4.3.2 Darlegungen hinsichtlich der Bemessung der konkreten zulässigen Geräuschwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sowie der festzusetzenden IFSP

Die konkrete Ermittlung der an den relevanten Immissionsorten, an denen die stärksten Belastungen auftreten, hinzunehmenden Immissionswerte sowie der im Zusammenhang damit abzuleitenden, in Betracht kommenden IFSP wird in dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Nutzung und Anwendung der Möglichkeiten gemäß der Ermittlungen des Gutachters wie nachfolgend dargestellt konkret vorgenommen, wobei sich die Stadt nach Maßgabe der hier wiedergegebenen städtebaurechtlichen Abwägung die Stadt den Resultaten der gutachterlichen Betrachtung angeschlossen hat:

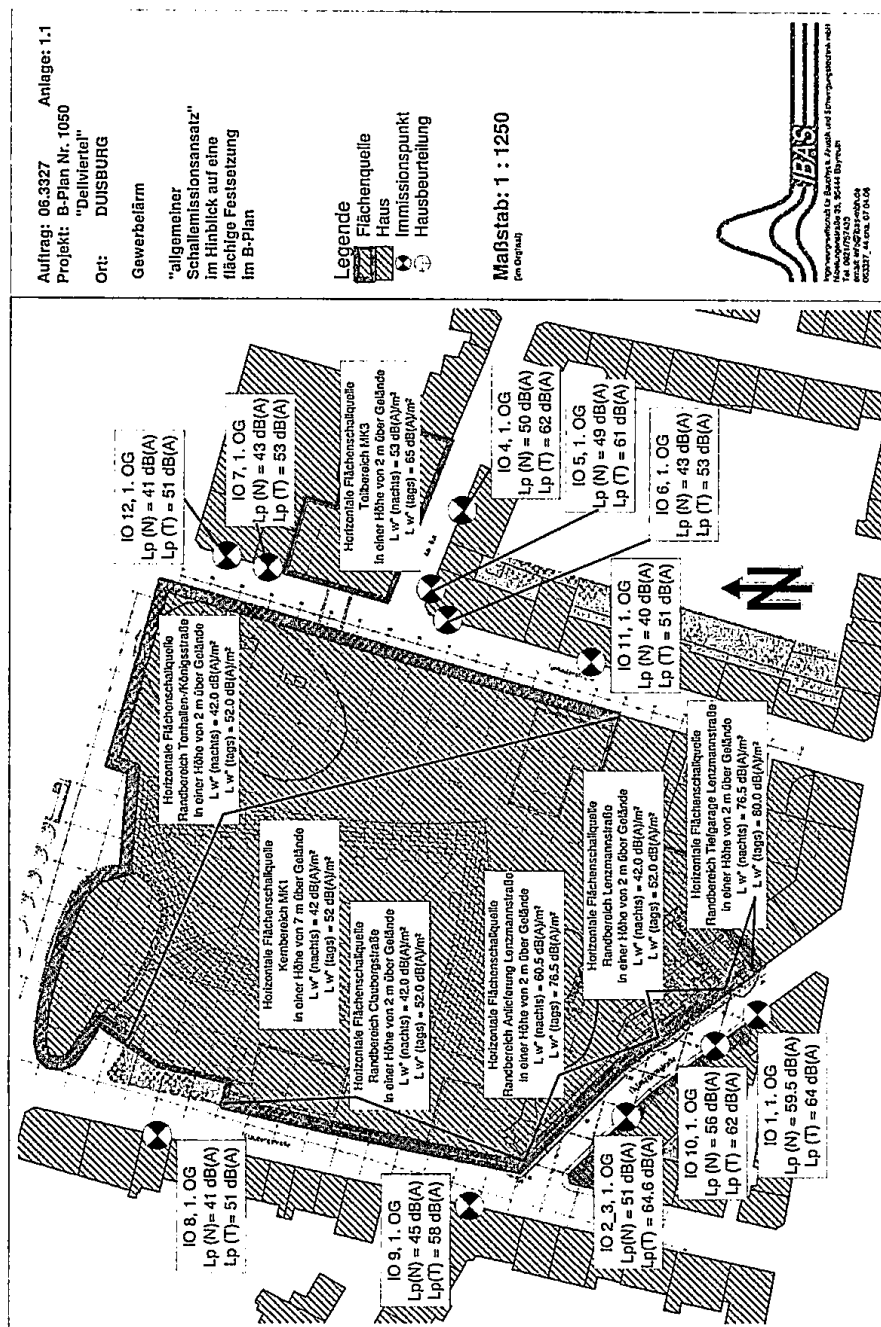


Abb. 9: Gewerbelärm – allgemeiner Schallemissionsansatz im Hinblick auf eine flächige Festsetzung im Bebauungsplan

Grundlegend für die damit vorgenommene Festlegung waren folgende Überlegungen:

- a) In den relevanten Bereichen innerhalb des bisherigen und ebenso zukünftigen Kerngebietes sind zwar jeweils auch Wohnungen vorhanden. Ansonsten aber treffen sie mit Nutzungen zusammen, die eine herabgeminderte Nutzwürdigkeit aufweisen. Es gilt dann nach der Rechtsprechung eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücknahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung „beider Seiten“ belastet ist. Dies kann nicht nur zur Pflichtigkeit dessen führen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht jener, die sich in der Nähe von – als solchen legalen – „Belästigungsquellen“ ansiedeln oder angesiedelt haben und dort wohnen. Dementsprechend ist, wie von der Rechtsprechung – etwa im Urteil des 10. Senates des OVG NRW vom 21. Januar 2000 – 10 A 1390.00.NE – zutreffend herausgestellt worden ist,

„in Kerngebieten [...] der Schutzanspruch der Wohnbebauung von vornherein geringer als der in allgemeinen oder reinen Wohngebieten [...]“

Hierzu darf grundsätzlich auf die Ausführungen in dem vorstehenden Kapitel 10.1.3 lit. f) verwiesen werden.

- b) Damit festgestellt werden kann, was insoweit an Emissionen „produziert“ werden darf und was an Immissionen noch hinzunehmen ist, ist von den Gerichten allerdings keineswegs die Zugrundelegung etwa arithmetischer Werte zugelassen worden. Sie wäre bei Schallpegeln insbesondere deshalb nicht sachgerecht, weil sie ein logarithmisches Maß darstellen. Als unzutreffend wurden genauso aber auch rein rechnerische, schematische, von abstrakten Gebietsrichtwerten ausgehende Wertbildungen angesehen. Als maßgeblich betrachtet werden vielmehr die planerischen und tatsächlichen Einzelheiten der Situation in welche die Grundstücke der Gebietsnachbarn hineingestellt sind, kurzum: die Umstände des Einzelfalls.

Um sich Werten anzunähern, die als noch zu akzeptierend einzuordnen sind, ist folgendes zu berücksichtigen:

- ba) Grundsätzlich ist von folgenden Werten auszugehen, die nach der DIN 18005 für Kerngebiete gelten:

- tags 65 dB(A)
- nachts 55 bzw. 50 dB(A)

- bb) Die vorgenannten Werte sind allerdings nicht starr. Sie können bei der Einbeziehung von Gesichtspunkten, wie sie nachfolgend unter c) genannt werden, zunächst – auch relativ unproblematisch – um bis zu 5 dB(A) erhöht werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat es bereits in seinem Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 -, BRS 50, S. 25, z.B. für gerechtfertigt gehalten, bspw. am Rande eines Wohngebietes, das aber an der Grenze zu einer Sportanlage gelegen war, Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legen.

bc) Von entscheidender Bedeutung ist zudem vielfach,

- dass von der Rechtsprechung dabei sowohl Überschreitungen zugelassen wurden, die über den „Sprung“ in die nächste Gebietskategorie hinausreichen und
- dass auch dementsprechend höhere Werte - selbst bezogen auf die Nachtzeit - für akzeptabel erachtet worden sind.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss vom 26. Mai 2004 (- 4 BN 24.04 -, BRS 2/2005, S. 1) ausdrücklich festgestellt, dass die *"Billigung einer Überschreitung des Orientierungswertes technischer Regelwerke für Wohngebiete um 5 dB(A) als mögliches Ergebnis einer gerechten Abwägung"* (wie es sie in seinem Beschluss vom 18. Dezember 1990, a.a.O., geäußert hatte), nicht bedeuten muss,

"dass der Wert von 5 dB(A) die äußerste Grenze dessen markiert, was durch Abwägung überwunden werden kann."

Wesentlich ist dabei, dass ein Interessenausgleich allerdings stets nur unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung denkbar ist, bei deren Überschreitung Gesundheitsgefahren für die Betroffenen zu erwarten sind.

Als gesundheitsgefährdend sieht die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts äquivalente Dauerschallpegel von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) an (hingewiesen wird hierzu auf BVerwG, Beschluss vom 26. Januar 2000 - 4 VR 19.99 -, Buchholz 407.4 § 17 FStrG Nr. 156). Dabei ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bislang nur bei Nachtwerten von 64/65 dB(A) (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1998, a.a.O.) bzw. von 68/69 dB(A) (siehe BVerwG, Urteil vom 12. April 2000 - 11 A 18.98 -) ein Erreichen bzw. deutliches Überschreiten der Schwelle für Gesundheitsbeeinträchtigungen ausdrücklich bejaht worden .

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat Werte von tags 75 dB(A) sowie nachts 65 dB(A) der Beurteilung einer Gesundheitsgefährdung zugrundegelegt (BGH, Urteil vom 25. März 1993 - III ZR 60/91 -, BGHZ 122, S. 76 = NJW 1993, S. 1700).

Jedenfalls ist bei Werten über 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts die Grenze der Gesundheitsgefahr nach der Rechtsprechung überschritten.

Der 11a. Senat des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 16. Oktober 1997 – 11a D 116/96.NE – solche Überlegungen zugrundelegend für die Verpflichtung zur Hinnahme nachhaltig gegenüber den Orientierungswerten erhöhter Lärmwerte an relevanten Immissionsorten bei benachbarten Wohnhäusern für einen Fall einer Neubaumaßnahme, die in einem stark durch Verkehrs- und Gewerbe Geräusche vorbelasteten Gebiet lag, ausgeführt:

"Die Antragsgegnerin hat zunächst berücksichtigt, daß das vorliegende Lärmgutachten die aus der Lärmvorbelastung des Gebiets durch den Straßen- und Eisenbahnverkehr und der Überlagerung durch den Neuverkehr aus Kunden-, Park- und Lieferverkehr entwickelte Gesamtbelastung Immissionspegel zwischen 53,7 dB (A) am Tag und 46,5 und 66,9 dB (A) nachts erwachsen. Sie hat diese Ergebnisse

an den [...] maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 [...] gemessen und eine Überschreitung festgestellt. Sie hat diese Überschreitung jedoch als noch hinnehmbar angesehen, wenn die Vorbelastung des Gebiets mit Immissionen zwischen 57,3 und 68,6 dB (A) tags und 54,4 und 67 dB (A) nachts bereits heute deutlich über den schalltechnischen Orientierungswerten liegt und zudem der maximale Verkehrslärm (Spitzenlärm) durch den Eisenbahnverkehr, welcher im Schnitt alle 10 Minuten das Plangebiet durchfährt, Werte zwischen 80 bis 85 dB (A) erreicht. Als weitere Vorbelastung der vorhandenen Wohnnutzung hat sie die unmittelbare Nähe zu dem ehemaligen Brauereibetrieb auf dem Plangrundstück angesehen und in die Abwägung einbezogen. [...]

Schließlich hat sie berücksichtigt, daß nach Aussage des Gutachters an einzelnen Gebäuden die in § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung normierten Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete überschritten werden. [...]

Diese Erwägungen lassen Abwägungsfehler nicht erkennen. Sie stehen im Einklang mit den eingangs dargelegten Abwägungsgrundsätzen und sind auch sonst nicht zu beanstanden.

Daß die Antragsgegnerin die in die schalltechnische Untersuchung einbezogene nähere Umgebung des Vorhabens als [...]gebiet eingestuft und an den für diese Gebiete geltenden Orientierungs- bzw. Grenzwerten gemessen hat, ist abwägungsfehlerfrei. (wird ausgeführt)

Die Überschreitung der nach alledem mit den für Mischgebiete maßgeblichen Werten jedenfalls nicht zu hoch angesetzten Orientierungs- bzw. Grenzwerten ist gleichfalls nicht zu beanstanden. Die Erwägungen der Antragsgegnerin zur DIN 18005 tragen dem Umstand Rechnung, daß es sich bei den in Ziff. 1.1. dieser Regelung aufgeführten Beurteilungspegeln um bloße „Orientierungswerte“ handelt. Eine Überschreitung ist daher zulässig, soweit die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4 N 6.88 -, BRS 50, 25, wonach selbst in nicht vorbelasteten Gebieten eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB (A) im Einzelfall Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann.

Sie tragen zudem dem Umstand Rechnung, daß diese vornehmlich für die Neuplanung von Baugebieten geltenden Bestimmungen nach ihrer eigenen Aussage in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen oft nicht eingehalten werden können (Ziff. 1.2 der DIN 18005) und stehen im Einklang mit der Rechtsprechung des BVerwG, wonach sich Lärmvorbelastungen schutzmindernd auswirken können.

Vgl. BVerwG, Beschluß vom 18.12.1990 a.a.O. und Urteile vom 18.5.1995 - 4 C 20.84 -, ZfBR 1995, 316. [...]

Die Satzung ist ferner auch nicht deshalb abwägungsfehlerhaft, weil entweder bereits die Vorbelastung

vgl. BVerwG, Beschluß vom 18.12.1990 - 4 N 6.88 -, BRS 50, 25, zur Unbeachtlichkeit einer die „Sanierungsschwelle“ überschreitenden Lärmvorbelastung

oder aber die zu erwartende Lärmgesamtbelastung

vgl. BVerwG, Urteil vom 21.3.1996 - 4 C 9.95 -, NVwZ, 1996, 1003

die Schwelle überschreiten würden, oberhalb derer das Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG) verletzt wird oder das Recht auf Nutzung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) nur gegen Entschädigung eingeschränkt werden darf und daher ein Anspruch auf Lärmsanierung bestehen kann. [...]

Die sogenannten Sanierungswerte sind hier jedoch gleichwohl nicht erreicht. Denn diese nach der Rechtsprechung des BGH unter Berücksichtigung der Gebietsart und der Vorbelastung zu ermittelnden Werte liegen zwar bei Wohngebieten zwischen 70 und 75 dB (A) / tags und 60 bis 65 dB (A) /nachts; für die hier interessierenden Mischgebiete werden jedoch Mittelungspegel von 72/62 dB (A) bei Tag/nachts angenommen,

vgl. u.a. BGH, Urteil vom 25.3.1993 – III ZR 60/91 -, BGHZ 122, S. 76,

die hier nicht erreicht werden. Dem Umstand, daß Beurteilungspegel über 70 dB (A) am Tag in aller Regel ein Indiz für einen städtebaulichen Mißstand sind, der einen Handlungsbedarf der Gemeinde auslöst,

vgl. OVG NW, Urteil vom 19.12.1996 – 7a D 129/92.NE -,

ist hinreichend dadurch genüge getan, daß in § 14 des Durchführungsvertrags auch für das Haus H-Straße 11 eine Kostentragung für passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen ist.“

- c) Angesichts dieses Standes der rechtlichen Vorgaben sowie der Rechtsprechung konnten die getroffenen Festsetzungen der IFSP rechtsfehlerfrei erfolgen.
- ca) Soweit es zu Lärmeinwirkungen auf die benachbarte Bebauung kommt, in der auch gewohnt wird, und dadurch „Anhebungen“ der hinzunehmenden Werte zu erfolgen haben sowie passive Schallschutzmaßnahmen dort (vgl. dazu Kap. 10.7) zu akzeptieren sind, so ist das zunächst nicht der Fall, weil etwa in Betracht kommende aktive Schallschutzmaßnahmen nicht ergriffen worden wären. Im Gegenteil gilt:
 - Das Ergreifen aktiver Schallschutzmaßnahmen kommt im Plangebiet nicht in Frage. Bereits Platzgründe verbieten das Errichten von Lärmschutzwänden oder gar –wällen. Zudem steht dem entscheidend dagegen, dass dort solche Anlagen für das Stadtbild in keiner Weise verträglich zu errichten wären.
 - Soweit aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Tiefgarageneinfahrt (z.B. schallabsorbierende Wände), an den Anlieferbereichen (z.B. ebenfalls solche Wandgestaltungen sowie Verpflichtung zum geschlossenen Ausbau und nur kurzzeitigem Öffnen und Schließen der anzubringenden Rolltore) sowie im Rahmen von z.B. Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen in Betracht kommen, sind diese in den erstellten Geräuschgutachten bereits

vorgegeben und benannt. Die Pflicht ihrer Errichtung und zu ihrem Betrieb wird – unter Verankerung weitergehender Details Bestandteil zu erteilender Nebenbestimmungen zu den ergehenden Baugenehmigungen sein. Außerdem sind die entsprechenden Verpflichtungen in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag verankert worden, der für den Investor für das potentielle „Forum“-Projekt schon vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abgeschlossen worden ist.

Von den beauftragten Schallgutachtern ist geprüft und verneint worden, dass weiterreichende aktive Schallschutzmaßnahmen als die verpflichtend Vorgegebenen in Betracht kämen. Die Einhaltung des Standes der Technik bei den zu realisierenden Anlagen wird zudem vorausgesetzt und verbindlich gefordert.

- cb) Durch die festgesetzte IFSP werden an den maßgebenden Immissionsorten an der Claubergstraße und der Tonhallenstraße, vor allem aber an der Lenzmannstraße, die dort betreffend Gewerbelärm relevanten Orientierungswerte bei Tage zwar, wenn auch z.T. knapp, eingehalten. Nachts werden sie aber teilweise deutlich überschritten – bezogen auf die lauteste Stunde in Nächten, in denen zukünftig z.B. Veranstaltungen in dem Stadttheater, dem neuen City Palais sowie der ebenfalls neuen Spielbank konzentriert Abfahrten aus der Tiefgarage stattfinden.

Soweit die Werte, vor allem an der Friedrich-Wilhelm-Straße, höher als die nachhaltig angehobenen Orientierungswerte liegen, geht das nicht, jedenfalls nicht entscheidend, auf Einwirkungen aus dem Plangebiet oder von den Nutzungen im Plangebiet zuzurechnenden Geräuschen zurück. Die aus dem Verkehr auf der Friedrich-Wilhelm-Straße auf die angrenzende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes einwirkenden Geräusche werden nicht entscheidend durch Lärm aus dem Plangebiet „geprägt“. Sie werden durch den bereits bislang auf dieser Straße herrschenden sehr starken Verkehr hervorgerufen. „Zusatzwerte“ durch Aktivitäten aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans erlangen dagegen keine entscheidende Relevanz.

Die Festsetzungen der IFSP gehen auch angesichts des vorstehend Festgestellten hinsichtlich der festgesetzten Höhe der Tag- und Nachtwerte jeweils in Ordnung. Sie werden bei Ausschöpfung der in Betracht kommenden Maßnahme des aktiven Schallschutzes und unter Berücksichtigung des in dem Bebauungsplan zugunsten der Wohnbevölkerung festgesetzten passiven Schallschutzes benötigt, um einen Betrieb der Tiefgarage und der Anlieferungshöfe zu ermöglichen, der wirtschaftlich noch erträglich ist. Es wird dazu ergänzend darauf hingewiesen, dass bereits nachhaltige Beschränkungen etwa des Nachtbetriebs der Anlieferhöfe vorgesehen und verbindlich verankert worden sind. So ist eine Beschränkung auf eine Zufahrt zu dem Anlieferbereich an der Lenzmannstraße zur Nachtzeit wegen in Betracht kommender Anfahrten von Anlieferfahrzeugen zwingend vorgegeben und vertraglich verbindlich gesichert worden. Eine entsprechende Regelung wird auch Gegenstand der Festlegungen in zu erteilenden Genehmigungen sein.

- cc) Entscheidend war an dieser Stelle abwägend indes zu berücksichtigen, dass für die betreffenden Häuser, soweit in ihnen gewohnt wird, gemäß der in dem nachfolgenden

Kap. 10.7. beschriebenen und dort begründeten Festsetzung passive Schallschutzmaßnahmen gewährt werden (Lärmschutzfenster sowie zum Teil Lüftungsanlagen) und dadurch in den Innenräumen der Wohnungen sehr nachhaltige Schallminderungen erreicht werden. Kosten dahingehend zu ergreifender Maßnahmen zum Einbau von Lärmschutzfenstern und Lärmschutzeinrichtungen werden den Eigentümern der betreffenden Häuser nach Maßgabe des in Kap. 10.7 dazu Ausgeführten in angemessener Höhe erstattet.

Das Ergreifen dieser Maßnahme ist ausreichend. Ein Schutz von Außenwohnbereichen, sofern solche überhaupt vorhanden sein sollten, ist im Bereich von Kerngebieten rechtlich nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Auch besteht keine Berechtigung, ein Schlafen bei geöffnetem Fenster einfordern zu können.

Wegen Einzelheiten sei diesbezüglich auf die Ausführungen in dem nachfolgenden Kap. 10.7 verwiesen.

Die vorgenommene Abwägung ist damit rechtsfehlerfrei. Soweit erforderlich hat die Plangeberin die Ausführungen der für sie tätig gewordenen Schallschutz-Gutachter gewürdigt und ist ihnen gefolgt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen zu zulässigen Grund- und Geschossflächen sowie zu Mindest- und maximalen Höhen und – in bestimmten Bereichen – durch zwingend festgesetzte Höhen baulicher Anlagen bestimmt.

- a) Die durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zu bewirkende Verdichtung ist durch die Verpflichtung zur ökonomischen Nutzung von Grund und Boden im Stadtbereich begründet. Bauflächen sind innerstädtisch nur eingeschränkt verfügbar. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die der Bundesgesetzgeber in § 1 Abs. 5 BauGB fordert, sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB a.F., jetzt § 1 a Abs. 2 BauGB n.F., werden in dem vorliegenden Bebauungsplan durch diese Festsetzungen mit dem Ziel, eine erhöhte bauliche Dichte zu gewährleisten, in dem bereits entsprechend vorgeprägten Stadtbereich erreicht. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Duisburg soll der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gesichert und entwickelt werden. insbesondere gilt dies für die Areale an der Königstraße als traditioneller Einkaufsschwerpunkt auch für großflächige Warenhäuser. Für die Erhaltung und die Fortschreibung des städtischen Charakters sind dabei indes gleichzeitig auch für angrenzende Bereiche wie das übrige hier betroffenen Areal insgesamt ähnliche urbane Dichtewerte stadtpolitisch erwünscht.
- b) Einschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit gegenüber dem, was bisher nach Maßgabe der Festlegungen in den „alten“ Plänen – Durchführungsplan Nr. 162 sowie Bebauungspläne Nrn. 858 und 871 – möglich und zulässig war, treten im wesentlichen nicht ein – schon gar nicht solche, die eigentumsrechtlich relevant wären. Denn bei den bisherigen Plänen waren im wesentlichen nur die Art der

Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. Außerdem war durchweg jeweils ein gleiches oder niedrigeres Maß der baulichen Nutzung gegenüber den jetzigen Festsetzungen bestimmt, sofern entsprechende Festsetzungen vorhanden gewesen sind. Ein geringfügig höheres Maß der baulichen Nutzungen war als zulässig nur im Bereich der ehemaligen Karstadt-Gebäude festgesetzt. Hinzukommt, dass insbesondere für die Teilbereiche MK 2, MK 4 und MK 5 des festgesetzten Kerngebietes diesbezüglich die Ausnutzbarkeit bezüglich des Maßes der Nutzung in jedem Fall so erfolgt ist, dass der vorhandene Bestand nicht beeinträchtigt ist.

- c) Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch nicht etwa nicht hinzunehmende Belastungen für die im Plangebiet oder an dieses angrenzend vorhandene Bebauung ausgelöst.

Zu der dahingehenden Beurteilung und Einschätzung hat der Rat der Plangeberin sich sehr nachhaltig vor Augen geführt, dass nach der Rechtsprechung zu der diesbezüglichen Thematik (vgl. insoweit etwa OVG NRW, Urteil vom 4. Juni 2003 – 7 a D 46/02.NE –, u.a. zum Verlust einer Eckgrundstücksituation und von Sichtbeziehungen, sowie Urteile vom 21. Januar 2000 – 10 A 1390.00.NE – und vom 16. Juli 2001 – 7 a D 173/97.NE – zur Verschattung) zwar das – gerade auch im Planungsrecht verankerte – „Gebot der Rücksichtnahme“ gilt. Dieses wurde aber strikt beachtet, wie sich anhand der nachfolgend detailliert wiedergegebenen jeweiligen Betrachtung zum Schutz der jeweils berührten Nachbarbebauung ergibt:

Aus dem Gebot der Rücksichtnahme abzuleitende Anforderungen sind insbesondere im Hinblick auf die jeweilig benachbart gelegenen Grundstücke zureichend in die Abwägung eingestellt worden. Genauso ist aber auch die Tatsache gewürdigt worden, dass die Pflicht zur Heranziehung dieses Gebotes nicht zur Konsequenz hat, dass Belange bereits ansässiger Nachbarn gegenüber einer Neubebauung stets vorrangig wären. Vielmehr gilt insoweit (so OVG NRW, Urteil vom 21. Januar 2000 – 10 A 1390.00.NE –):

„In Kerngebieten ist der Schutzanspruch der Wohnbebauung von vornherein geringer als der in allgemeinen oder reinen Wohngebieten [...]“

Ansichts des Umstandes, dass es sich vorliegend um eine innerstädtische Bebauung im Zentrum von Duisburg, das Oberzentrum ist, handelt, die nun einmal naturgemäß sehr dicht und massiv in der Vergangenheit war und in Zukunft sein wird, kann von Eigentümern einzelner Grundstücke nicht in der zum Teil von ihnen im Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Planes für sich reklamierten Art und Weise angeführt werden, die vorgesehene Bebauung wirke auf ihre Anwesen erdrückend. Es kann nicht die Rede davon sein, dass vorhandene Gebäude oder Grundstücke nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen würden (vgl. zu dieser Definition der „erdrückenden Wirkung“: OVG NRW, Urteil vom 29. August 2005 – 10 A 3138/02 –). Die Ausmaße der zulässigen Baukörper in ihrem Verhältnis zueinander – Bauhöhe, Ausdehnung und Gestaltung der Fassaden, Baumasse – bringen im Gegenteil, wie im einzelnen nachfolgend darzustellen sein wird, „Erdrückendes“ gerade nicht mit sich.

- d) Der Bebauungsplan ermöglicht auch nicht etwa in anderer Hinsicht eine planungsrechtlich rücksichtslose Bebauung.
- da) Hierzu muss zunächst angeführt werden, dass, wie ebenso im einzelnen nachfolgend erläutert werden wird, die abstandrechtlichen Vorschriften nach Maßgabe der insoweit bestehenden gesetzlichen Vorgaben stets eingehalten werden (zu diesem Ansatz vgl. OVG NRW, Beschluss vom 17. April 1997 – 10 a B 744/97.NE –). Im Zusammenhang damit muss insoweit Berücksichtigung finden, dass in einem Kerngebiet nach den Wertungen des Gesetzgebers eine enger aneinanderrückende Bebauung auch deshalb zu akzeptieren ist, weil sie denjenigen Wertungen entspricht, die der Gesetzgeber darauf bezogen im bauordnungsrechtlichen Abstandrecht getroffen hat. Zum Schutzbereich der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen gehört gerade der Schutz vor einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Zufuhr von Licht und Luft. In Kerngebieten ist der dahingehende Schutzanspruch der Wohnbebauung von vornherein geringer als derjenige in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Dies kommt etwa darin zum Ausdruck, dass die vorgeschriebene Tiefe der Abstandfläche in Kerngebieten nur 0,5 H, in allgemeinen oder reinen Wohngebieten hingegen 0,8 H beträgt (§ 6 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW). Zum Teil sind vorliegend Gegenstand der Betrachtungen auch Häuser, die sich an derselben Straße gegenüberliegen. Maßgeblich ist insoweit § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW. Nach Art. I. 5. b) des am 1. Januar 2000 in Kraft getretenen Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 9. November 1999 (GV NRW S. 622) ist diesbezüglich die Tiefe der Abstandfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen in Kerngebieten sogar von 0,5 H auf 0,25 H reduziert worden. Die Planvorhaben halten hier z.T. deutlich größere Abstände zur Straßenmitte ein, als dies nach der vorgenannten Gesetzesfassung erforderlich wäre.
- db) Angesichts dessen und aufgrund der nach Maßgabe der gutachterlichen Ausarbeitungen, worauf im Detail nachfolgend einzugehen sein wird, vorgenommenen Einschränkungen ist schließlich auch nicht zu besorgen, dass Hausgrundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzend durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet oder mit Lichtimmissionen befrachtet würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellte und mit den v.g. Wertungen des Abstandsrechts nicht vereinbar wäre.

Hierzu sei vorab festgestellt, dass der Rat der Plangeberin bei der diesbezüglichen Abwägung angesichts der nachfolgend im Hinblick auf die Beurteilung der Verschattungsthematik und der dabei grundsätzlich als Maßstab zugrundegelegten DIN 5034 gesehen hat, dass das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 23. Februar 2005 – 4 A 4.04 –, Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl.) 2005, S. 915, ausgeführt hat, dass Gegenstand dieser DIN-Norm nur die „*Einhaltung eines wohnhygienischen Aspektes*“ sei und dass im Hinblick darauf gelte:

"Dass hygienische oder gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht drohen, genügt jedoch nicht, um die Zumutbarkeit einer Verschattung zu bejahen. Auch

Beeinträchtigungen der Wohnqualität muss ein Planbetroffener nicht bis zur Schwelle von Gesundheitsgefahren ohne Ausgleich hinnehmen.“

Das Bundesverwaltungsgericht hat in dieser Entscheidung nämlich mit gleichem Gewicht auch betont, dass mangels anderer Maßstäbe die Zumutbarkeit der Verschattung – wie im übrigen von Lichtimmissionen auch – nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden müsse (vgl. BVerwG, Urteile vom 20. Oktober 1989 – 4 C 12.87 –, BVerwGE 84, S. 31 (39 f.), und vom 9. Februar 1995 – 4 C 26.93 –, BVerwGE 97, S. 367 (373)).

Das zugrundelegend ergibt sich folgendes: Wie vorstehend bereits festgestellt wurde, handelt es sich hier um ein zentral innerstädtisch gelegenes Kerngebiet, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als z.B. in Einfamilienhausgebieten in Vorstädten. Von daher ist der Schutzanspruch vor Verschattungs- und auch Belichtungseinwirkungen anders zu bemessen als z.B. bezüglich solcher aufgelockerter Wohnlagen (worin übrigens auch der Unterschied zu dem in dem vorgenannten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. Februar 2005 a.a.O., benannten Fall liegt; dort handelte es sich bei dem betroffenen Grundbesitz um ein nicht in einem Stadtzentrum gelegenes Wohngrundstück).

Hinzukommt, dass hier Verschattungen bereits bislang in einem kerngebietstypisch einzuordnenden Umfang erfolgt sind, welcher nicht in allem der nachfolgend angewandten DIN 5034 entspricht. Deutlich wird das, wenn man etwa die Situation der in dem Teilbereich MK 2 des festgesetzten Kerngebietes vorhandenen sog. „Tonhallenpassage“ gegenüber Teilen der an der östlichen Seite der Tonhallenstraße, außerhalb des Plangebietes, gelegenen Bebauung betrachtet.

10.2.1 Zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3, §§ 19 und 20 BauNVO

Zur Sicherung der vorstehend grundsätzlich als anzustrebend beschriebenen verdichteten innerstädtischen Bebauungsstruktur, mit der deutliche Raumkanten zum öffentlichen Raum ausgebildet werden können, werden in dem Kerngebiet durchgängig eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine ebensolche Geschossflächenzahl (GFZ) von 6,0 und im Teilbereich MK 3 von 7,0 festgesetzt. In dem Bereich östlich der Tonhallenstraße, soweit er in das Plangebiet einbezogen worden ist, ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf sieben festgesetzt worden. Ansonsten wurden in dem übrigen Kerngebiet, soweit diesbezüglich Regelungen erfolgt sind, sechs Vollgeschosse, in dem Teilbereich MK fünf Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

- a) Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) von 6,0 in den überwiegenden Teilbereichen des festgesetzten Kerngebietes sowie diejenigen in dem mit MK 3 bezeichneten Teilbereich des festgesetzten Kerngebietes von 7,0 entsprechen einerseits der bestehenden bzw. früher vorhanden gewesenen Bebauung. Sie bilden darüber hinaus jedoch andererseits auch die Grundlage für eine beabsichtigte städtische Verdichtung.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen sind allerdings höher als die nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO bestimmte regelmäßige Obergrenze für Kerngebiete, die mit 3,0 festgelegt ist.

- aa) Begründet ist das hier zugelassene erhöhte Nutzungsmaß gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zunächst mit dem besonderen städtebaulichen Grund der beabsichtigten, oben beschriebenen städtischen Verdichtung, die ein solches erfordert. Die Stadt Duisburg beabsichtigt in dem zu beplanenden Bereich nicht nur die Belebung der in der Vergangenheit städtebaulich unzureichenden Situation, sondern strebt auch die städtebauliche Aufwertung dieses markanten Standortes an. Die Konzentration von Nutzungen auf einem insgesamt nicht übermäßig großen Areal in der direkten Innenstadt soll sowohl den Stadtraum prägen als auch das Angebot, das in der Innenstadt dargeboten wird, erweitern helfen. Die Stärkung der Innenstadt mit deutlich weiter als heute reichenden Angeboten soll die oberzentrale Funktion der Stadt Duisburg nachhaltig festigen und sichern.

Auch das Image der Stadt Duisburg kann von einer klar aufwertend wirkenden Bebauung an dem herausgehobenen Standort im Stadtraum deutlich profitieren.

Die - auch durch die Einräumung der Möglichkeit zu einer erhöhten baulichen Ausnutzung gewährte – Chance zur Etablierung wirtschaftlich tragfähiger Nutzungen wird zudem zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Die Vielfalt der Nutzungen bedeutet neben den genannten Synergieeffekten für die Innenstadt auch Flexibilität bei der Berücksichtigung zeitlich bedingter Trends.

Die Baugrundstücke sollen demzufolge unter den genannten Voraussetzungen und mit den Bedingungen zur Ausbildung von baulich-räumlichen Kanten zu den Straßen, vor allem zur Königstraße, sowie der Anpassung der Höhenentwicklung an die umgebenden Bestandsstrukturen ausschließlich mit der erhöhten GFZ entwickelt werden.

- ab) Außerdem wird die Zulässigkeit der Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO für Kerngebiete höchstzulässigen GFZ auf die Bestimmung des § 17 Abs. 3 BauNVO gestützt. Danach können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Anwendung des § 17 Abs. 3 BauNVO für den vorliegenden Bebauungsplan ist gerechtfertigt, da das betroffene Gebiet schon vor dem 1. August 1962 verdichtet bebaut war: Das Gebäude des jetzigen Karstadt-Warenhauses ist in der Gründerzeit errichtet und nach dem zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut worden. Ebenso sind die angrenzenden Grundstücke jedenfalls vor 1962 bereits weitgehend bebaut gewesen.

Auch städtebauliche Gründe, wie

- die Lage des Gebietes an einer fußläufigen Einkaufszone in unmittelbarer Nähe von Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel,

- die Ermöglichung einer Attraktivitätssteigerung für das innerstädtische Gebiet und damit das Entgegenwirken gegen mögliche Verödungen sowie
- die gewünschte gestalterische Entwicklung eines innerstädtischen Erscheinungsbildes,

erfordern eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig höchstzulässigen baulichen Ausnutzung.

Erkennbare gegenteilige öffentliche Belange werden durch die erhöht festgesetzte GFZ nicht berührt und stehen den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht entgegen.

Die bereits angeführten städtebaulichen Gründe für eine Überschreitung der Obergrenze rechtfertigen zugleich, dass die Plangeberin vorliegend im Sinne einer städtebaulich erwünschten Weiterentwicklung des Vorhandenen mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 6,0 bzw. z.T. 7,0 in einem der konkreten Situation angemessenen Maß über die am Stichtag 1. August 1962 vorhandene bauliche Ausnutzung hinausgeht. § 17 Abs. 3 BauNVO beschränkt die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenze nicht auf das am Stichtag vorhandene Maß (vgl. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 17 BauNVO, Rdnr. 79).

- ac) Durch die erhöhte Verdichtung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt, nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt – was sowohl im Hinblick auf den Überschreitenstatbestand nach § 17 Abs. 2 BauNVO als auch denjenigen nach § 17 Abs. 3 BauNVO darzulegen ist.

Durch die ansonsten in dem vorliegenden Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Regelungen werden die Belange der innerhalb dieses Zentrumsbereiches wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung berücksichtigt und gewährleistet.

Insbesondere erwachsen im übrigen Plangebiet und bezüglich der an dieses angrenzenden Bereiche keine unzumutbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich des Entzugs von Licht, Luft und Sonne in dem zu betrachtenden innerstädtischen Areal.

Hierzu wird auf die diesbezüglichen Aussagen in dem zu dieser Thematik gesondert eingeholten Gutachten, denen sich die Stadt Duisburg nach Abwägung anschließt, sowie die zusammenfassenden Ausführungen dazu im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) verwiesen. Der Gutachter kommt für das gesamte Plangebiet – mit einer Ausnahme betreffend das Anwesen Claubergstraße 1-3, auf die nachfolgend in dem Kap. 10.2.2 lit.d)) eingegangen und für die ebenfalls eine gesetzeskonforme Lösung gefunden wird – zu dem Resultat, dass die Planung diesbezüglich nicht zu unzumutbaren Verhältnissen führt.

- ad) Die vorstehend beschriebenen Festsetzungen betreffend die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl können allerdings aufgrund des Schattenwurfes in

einigen Bereichen voraussichtlich nicht vollständig, sondern nur in Teilen ausgeschöpft werden.

Wie durch den dafür hinzugezogenen Fachgutachter im Zuge der Vorbereitung der durchgeführten städtebaurechtlichen Abwägung vertieft untersucht worden ist, ergeben sich durch die Realisierung der Planung nämlich Auswirkungen für auf die Besonnung der Gebäudefassaden in der Umgebung; dabei werden in einigen Bereichen die dafür maßgeblichen Kriterien der DIN 5034 unterschritten (vgl. hierzu im Einzelnen die Ausführungen im Umweltbericht, dort Kapitel 3.2.4.4).

Unter anderem angesichts dessen ist in den dazu durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen herausgearbeitet worden, welche Gebäudehöhen - die Einfluß auf die Ausschöpfung der höchstzulässigen GFZ haben - bis zu jeweils welcher Fluchtlinie möglich wären, um die Kriterien der DIN 5034 einhalten zu können. Auf die konkreten Ergebnisse wird im Einzelnen auf die Ausführungen in nachstehendem Kapitel 10.2.2. lit. c) ff.) verwiesen.

- ae) Vorliegend wurde bezüglich des MK 2 (für das zunächst eine GFZ von 6,0 sowie eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von 6 festgesetzt wird) ermittelt, dass - aufgrund des Schattenwurfes auf die Gebäudefassaden an der Ostseite der Tonhallenstraße - in Teilen des MK 2 voraussichtlich nur Gebäude mit einer Höhe bis zu ca. 14 m über Grund (das entspricht bei den geplanten Nutzungen etwa einer Zahl von vier Vollgeschossen) möglich sind.
- af) Des weiteren wurde bezüglich des MK 4 (für das zunächst ebenfalls eine GFZ von 6,0 sowie eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von 6 festgesetzt wird) ermittelt, dass - aufgrund des Schattenwurfes auf die Gebäudefassaden an der Westseite der Claubergstraße - in den "vorderen" Grundstücksteilen direkt entlang der Claubergstraße nur Gebäude mit einer Höhe bis zu ca. 17 m über Grund (das entspricht bei den geplanten Nutzungen etwa einer Zahl von vier Vollgeschossen) voraussichtlich möglich sind (, wobei dies nur für eine – potentielle spätere – völlige Neubebauung gilt, da die heute dort befindlichen Gebäude selbstverständlich Bestandsschutz haben).

Die tatsächlich maximal zulässigen Geschossflächenzahl sowie die auf den Baugrundstücken jeweils einzuhaltenden zulässigen Bauhöhen bzw. Gebäudestellungen sind im Einzelnen im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu ermitteln und sicherzustellen. Dass dieses dort unter Anwendung der DIN 5034 geschieht, ist erforderlich, aber auch ausreichend. Denn die „Verlagerung“ in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ist an dieser Stelle wie auch zu anderen Punkten ebenso zulässig wie unbedenklich (vgl. hierzu allgemein die Ausführungen in Kap. 10 lit. cc); aktuell: OVG NRW, Beschluss vom 15. Februar 2005 – 10 B 517/04 -, NVwZ-RR 2006, S. 94).

Unter Zugrundelegung der Festsetzungen in dem Bebauungsplan kann die Baugenehmigungsbehörde bei einer Heranziehung der DIN 5034 nach Maßgabe des in dem Kap. 10 lit. cc) Ausgeführten mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln die relevante Detaillierung im Baugenehmigungsverfahren herbeiführen.

Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung werden dadurch nicht überschritten. Denn in dem hier betrachteten Planungsstadium ist anhand des vorliegend Untersuchten und Ausgeführten deutlich sichtbar geworden, dass der offen gelassene Interessenkonflikt sich in dem nachfolgenden Verfahren sachgerecht lösen lässt (vgl. dazu, dass dieses ausreicht auch bereits: BVerwG, Beschluss vom 14. Juli 1994 – 4 NB 25/94 –, NVwZ-RR 1995, S. 130).

Bei der in dem Genehmigungsverfahren durchzuführenden Einzelfallprüfung kann sich freilich ggf. herausstellen, dass doch die im Bebauungsplan maximal zulässige Geschossflächenzahl, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse oder die maximal zulässige Gebäudehöhen auszuschöpfen sind, wenn die von dem Schattenwurf betroffenen Wohnungen im Einzelfall noch weitere Wohnräume "nach hinten" aufweisen, so dass mindestens ein Wohnraum je Wohnung die Mindest-Besonnungszeit einhält (vgl. dazu Ziff. 4.4 der DIN 5034, Teil 1).

Dies berechtigt jedenfalls zu der Feststellung, dass die durch die Planung zulässig werdende Neubebauung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Falle ihrer Realisierung insgesamt nicht zu anderen Verhältnissen - z.B. für gegenüber liegende, auf der jeweils anderen Straßenseite befindliche Bestandsbebauung – führt, als sie durch die bisher dort vorhandene oder zulässig gewesene Bebauung bezüglich Licht, Luft und Sonne gegeben waren.

- ag) Wohnungs- und arbeitsplatznahe Erholungsmöglichkeiten bestehen in dem "gegenüber" befindlichen Kant-Park, auf dem König-Heinrich-Platz nach dessen bevorstehender Neugestaltung und im nahe gelegenen Innenhafen. Durch den für den König-Heinrich-Platz beabsichtigten und ansonsten z.T. bereits realisierten Ausbau großzügiger Grünverbindungen zum Innenhafen und zum Kant-Park werden die Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung auch für die im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen deutlich erweitert.

Infolge der Bereitstellung der gemäß den verkehrlichen Bedürfnissen entwickelten und zu errichtenden Tiefgaragen und der darin zukünftig vorzufindenden unterirdischen Stellplätze ebenso wie durch den Ausbau der umgebenden Straßen sowie bestehende Stell- und Parkplatzflächen wird wesentlich zu einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild und zur Abdeckung der Bedürfnisse des Verkehrs in diesem Bereich beigetragen werden.

Die Bebauung wird ähnliche Verdichtungen wie ihre Umgebung aufweisen und entspricht demzufolge den städtebaulichen Zielvorstellungen für dieses Gebiet.

- ah) Im Rahmen der gebotenen Abwägung zwischen einerseits einer Einhaltung der nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO regelmäßig maximal zulässigen Obergrenze der baulichen Ausnutzung 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.

Gerade typische zentrumsbezogene Kerngebietsnutzungen benötigen ein entsprechendes Umfeld innerstädtischer Prägung, dessen Einschränkung auch durch bauliche Herabzonungen eine Abwanderung attraktiver Nutzungen und damit letztendlich eine Verödung der Innenstadt nach sich ziehen würde.

b)

II.1. Die zulässige Geschossfläche ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche der Garagen, die unter der Geländeoberfläche des festgesetzten Kerngebietes hergestellt werden, zu erhöhen.

Mit dieser Festsetzung wird hinsichtlich der Bemessung der zulässigen Geschossfläche über dasjenige hinausgegangen, was gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO für den Regelfall bestimmt ist. Dadurch wird ein Anreiz für mögliche Investoren geschaffen, den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum in Tiefgaragen zu verlagern – was für das MK 1 sogar verbindlich festgesetzt ist (vgl. dazu Kap. 10.4. lit. d)). Der urbane Raum soll entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzungen nämlich, wie bereits mehrfach ausgeführt, Ansprüchen genügen, die auf eine hochwertige städtebauliche Ausrichtung bezogen sind. Die für die Verwirklichung der Planung erforderliche Anzahl an Stellplätzen wäre unter akzeptablen Bedingungen nicht in den oberirdischen Raum zu integrieren.

Die mit der Festsetzung verbundene „Bonus“-Regelung ist somit aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um die hochwertigen oberirdischen Flächen im Stadtraum nicht durch Anlagen für Stellplätze in Anspruch nehmen zu müssen. Die im verdichteten Stadtraum verfügbaren Flächen sollen stattdessen für Gebäude und Grünflächen genutzt werden können. Die Regelung ermöglicht nicht nur eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche im Teilbereich MK 1, sondern auch zugunsten der Eigentümer der Grundstücke in den anderen Bereichen des Kerngebietes – etwa dann, wenn es zur Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage unter zwei oder mehr Teilbereichen kommt. Denn im MK 1 ist dann eine entsprechend erweiterte Erhöhung der Geschossfläche möglich, die sich dann wirtschaftlich für die v.g. Eigentümer positiv auswirkt.

Zudem ist mit der Regelung gewährleistet, dass der konkrete Bedarf an Stellplätzen entsprechend der Nutzung im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden kann, ohne Vollzugsschwierigkeiten hinsichtlich der Geschossflächenzahl zu präjudizieren. Dass die erweiterte Möglichkeit nur bezüglich der Flächen für notwendige Garagen eingeräumt werden kann, ist durch die Baunutzungsverordnung zwingend vorgegeben.

c)

Festsetzungen zu der Zahl zulässiger Vollgeschosse werden ausschließlich für die Teilbereiche MK 2, MK 3, MK 4 sowie MK 5 des festgesetzten Kerngebietes getroffen. Für diese bebauten Bereiche kann weitestgehend davon ausgegangen werden, dass es keinen Regelungsbedarf für Mindest- und Maximalhöhen gibt und die derzeit vorhandene Bebauung auch weitestgehend erhalten bleibt. Die an dem Bestand orientierten Festsetzungen zu der jeweils maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bietet ausreichend Spielraum für ggf. eine Neuplanung

Für den flächenmäßig größten Teilbereich MK 1 des festgesetzten Kerngebietes werden demgegenüber keine Festsetzungen zu der Zahl zulässiger Vollgeschosse getroffen, sondern sehr differenzierte – an der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse für die Teilbereiche MK 2, MK 3, MK 4 sowie MK 5 orientierte - Festsetzungen zu Mindest- und Maximalhöhen baulicher Anlagen (vgl. dazu Kap. 10.2.2).

Soweit für das MK 5 höchstens fünf Vollgeschosse, zugleich aber eine GFZ von 6,0 festgesetzt worden sind, soll dadurch – etwa z.B. im Falle einer Zusammenführung und Neubebauung der Grundstücke im MK 1 und im MK 5 – eine zukünftige einheitliche Ausnutzbarkeit der GFZ trotz der im MK 5 festgesetzten Zahl zulässiger Geschosse gesichert werden (, obwohl zur Zeit eine differenzierende Ausnutzung durch die derzeitige Bestandbebauung im MK 5 besteht).

10.2.2 Zulässige Höhen baulicher Anlagen gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO

- | | |
|---------|---|
| II. 2.1 | <p>In dem mit MK 1 bezeichneten Teilbereich des festgesetzten Kerngebietes sind für die nachfolgend benannten Bereiche folgende Höhen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zwingend einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In dem mit "b" gekennzeichneten Bereich sind an der festgesetzten Baulinie eine zwingende Höhe baulicher Anlagen ((GH) ZWING.) von 58,1 m ü.NN (Gebäudehöhe ca. 25,30 m) sowie an der Baugrenze eine Mindesthöhe (GH MIN.) von 55,0 m ü.NN (Gebäudehöhe ca. 22,20 m) und eine Maximalhöhe (GH MAX.) von 62,5 m ü.NN (Gebäudehöhe ca. 29,70 m) einzuhalten. b) In dem mit "c" bezeichneten Bereich sind eine Mindesthöhe (GH MIN.) von 47,0 m ü.NN (Gebäudehöhe ca. 15,00 m) und eine Maximalhöhe (GH MAX.) von 58,5 m ü.NN (Gebäudehöhe ca. 26,50 m) einzuhalten. c) In dem mit „d1“ bezeichneten Bereich sind eine Mindesthöhe (GH MIN.) von 47,0 m ü.NN. (Gebäudehöhe ca. 14,50 m) und eine Maximalhöhe (GH MAX.) von 48,8 m ü.NN (Gebäudehöhe ca. 16,30 m) einzuhalten. d) In dem mit „d2“ bezeichneten Bereich sind eine Mindesthöhe (GH MIN.) von 55,0 m ü.NN (Gebäudehöhe ca. 22,50 m) und eine Maximalhöhe (GH MAX.) von 62,5 m ü.NN (Gebäudehöhe ca. 30,00 m) einzuhalten. e) In dem mit „d3“ bezeichneten Bereich ist eine Maximalhöhe (GH MAX.) von 52,1 m ü.NN (Gebäudehöhe ca. 19,60 m) einzuhalten. f) In dem mit „d4“ bezeichneten Bereich ist eine Maximalhöhe (GH MAX.) von 43,8 m ü.NN (Gebäudehöhe ca. 11,30 m) einzuhalten. |
| 2.2 | <p>Die Höhen der baulichen Anlagen werden gemessen von den Höhen über Normal Null (ü. NN.) bis zum oberen Dachabschluss in Metern.</p> |

Mit den entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen sowie mittels der vorstehend wiedergegebenen textlichen Festsetzungen werden maximale Höhen baulicher Anlagen, z.T. allerdings auch einzuhaltende Mindesthöhen, festgesetzt.

- a) Dadurch wird insgesamt eine für den erfassten Innenstadtbereich von Duisburg angemessene innerstädtische Höhenentwicklung der Gebäude sichergestellt.

Gleichzeitig wird dadurch erreicht, dass in den Bereichen zur Königstraße bauliche Hervorhebungen, die von der Stadt zur baulichen Betonung ausdrücklich gewünscht werden, gegenüber der gegenüberliegenden Bebauung sichergestellt werden. Dies betrifft insbesondere den Bereich Königstraße/Einmündung Tonhallenstraße, wo baulich in besonderer Art und Weise Hervorhebungen hergestellt werden sollen.

- aa) Mit der festgesetzten Baulinie in Verbindung mit der Festsetzung einer zwingenden Höhe baulicher Anlagen wird allerdings die nach § 6 BauO NRW erforderliche Abstandfläche unterschritten.

Die infolge dessen gegebene Abweichung von der nach Landesrecht verbindlichen Abstandregelung und die Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände sind gemäß §§ 6 Abs. 15 und 16 BauO NRW ausdrücklich zugelassen, wenn sie aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich erforderlich sind und durch den aufzustellenden Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen werden. Dabei dürfen Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse für die geplanten und die angrenzend vorhandenen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Innenstadtlage gewährleistet. Durch den transparenten und offenen Charakter einer in Betracht kommenden Neubebauung sowie den regelmäßig erfolgenden Einsatz künstlicher Lichtquellen für gewerbliche Nutzungen in neu zu errichtenden Gebäuden und bestehenden gewerblich genutzten Gebäudeteilen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Entzug von Licht, Luft und Sonne verursacht.

Die Belange des Brandschutzes werden in jeder Hinsicht zureichend beachtet, soweit sie von planungsrechtlicher Relevanz sind: An jeder der in Rede stehenden Stellen ist es möglich, mit entsprechenden Fahrzeugen an die Gebäude im Brandfall heranzufahren und mit entsprechenden Drehleitern, mit denen die Duisburger Feuerwehr ausgerüstet ist, sämtliche Geschosse der betroffenen Gebäude zu erreichen.

- ab) Städtebaulich ist zugunsten der getroffenen Regelung auszuführen, dass der Planbereich ein Gebiet der Duisburger Innenstadt umfasst, bei dem es sich bereits traditionell um ein Kerngebiet mit dichter, hoher Bebauung handelt. Eine solche Bebauung auch in dem hier betroffenen Gebiet zu entwickeln, ist zur Erreichung einer angemessenen urbanen Verdichtung ausdrücklich gewünscht. Hierbei sind die Abstandflächen notwendigerweise zum Teil gering. Ohne die Reduzierung der Abstandflächen wären die vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen nicht erreichbar.
- ac) Den betroffenen Nachbarn kann diese Abstandflächenreduzierung zugemutet werden, da sie kerngebietsüblich ist und der Standort neben dieser Beeinträchtigung allgemein erheblich von der zunehmenden Lagegunst profitiert.
- b) Mit der festgesetzten Baulinie in Verbindung mit der Festsetzung einer Mindest- und einer Maximalhöhe an der Ostseite der Claubergstraße in deren nördlichem Bereich an der Ecke Königstraße wird die nach § 6 BauO NRW erforderliche Abstandfläche demgegenüber nicht unterschritten, da sämtliche Wandabschnitte eindeutig zu einer

öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind. Nach Art. I. 5. b) des am 1. Januar 2000 in Kraft getretenen Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 9. November 1999 (GV NRW S. 622) ist diesbezüglich die Tiefe der Abstandfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen in Kerngebieten von 0,5 H auf 0,25 H reduziert worden. In dem nördlichen Bereich des mit „d 1“ und „d 2“ bezeichneten Teilbereiches des MK 1 sind Baulinien zu der großzügig dimensionierten Königstraße gelegen. Obwohl in diesem Bereich die Abstandfläche zur öffentlichen Straße 0,25 H betragen würde, würde selbst unter Zugrundelegung von 0,5 H der Wandhöhe und unter Zugrundelegung der Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit der erforderlichen Abstandfläche die Straßenmitte nicht erreicht werden. In den westlichen und süd-westlichen Bereichen des mit „d 1“ bezeichneten Teilbereiches des MK 1 sind Baulinien zu der Claubergstraße und zu einem geringen Teil zur Straße „Am Buchenbaum“ gelegen, welche ausschließlich zu den vorstehend benannten öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind. Insofern ist auch in diesen Bereichen für die Berechnung der Abstandfläche 0,25 H der Wandhöhe zugrunde zu legen.

- c) Die bestehende sowie die durch die Realisierung des Festgesetzten eintretende Verschattungs- und Tageslichtbeleuchtungssituation steht den erfolgten Festsetzungen nicht entgegen. Sie sind gesondert gutachterlich untersucht worden. Daraus ergeben sich die differenzierten Höhenbeschränkungen, wie sie in den textlichen Festsetzungen enthalten sind:

Da nach den Feststellungen des Gutachters in dem berührten Bereich ansonsten die durch die diesbezüglich einschlägige DIN 5034 definierte Mindest-Lichtstärke in den relevanten Räumen in dem Anwesen Claubergstraße 1-3 bei einer Überbauung der Nachbarflächen nicht erreicht würden, sind vorsorglich die Höhenbeschränkungen sowie ein "Auseinanderrücken" der Gebäude in der festgesetzten Art und Weise wie geschehen vorgesehen worden.

Nach der Rechtsprechung gilt zu der diesbezüglichen Thematik (vgl. insoweit etwa OVG NRW, Urteil vom 4. Juni 2003 – 7 a D 46/02.NE –, u.a. zum Verlust einer Eckgrundstückssituation und von Sichtbeziehungen, sowie Urteile vom 21. Januar 2000 – 10 A 1390.00.NE – und vom 16. Juli 2001 – 7 a D 173/97.NE – zur Verschattung) zwar das – gerade im Planungsrecht verankerte – "Gebot der Rücksichtnahme". Aus ihm abzuleitende Anforderungen sind in die Abwägung einzustellen. Das hat aber nicht zur Konsequenz, dass Belange bereits ansässiger Nachbarn gegenüber einer Neubebauung stets vorrangig wären. Vielmehr gilt z.B. (so OVG NRW, Urteil vom 21. Januar 2000, , a.a.O.):

"In Kerngebieten ist der Schutzanspruch der Wohnbebauung von vornherein geringer als der in allgemeinen oder reinen Wohngebieten [...] Hier geht es zudem um Häuser, die sich an derselben Straße gegenüberliegen."

Vorliegend wird von der Stadt Duisburg den konkreten Vorgaben des Gutachters gefolgt, um dadurch den derzeit vorhandenen und ausgeübten Nutzungen, u.a. in der Bebauung Claubergstraße 1-3, ausgeübten Nutzungen einen insbesondere für ein

Kerngebiet sehr starken Schutz zukommen zu lassen, obwohl dieses möglicherweise "eigentlich" städtebaulich nicht erforderlich sein mag.

Dass rein städtebaulich ansonsten an anderen Stellen in dem festgesetzten Kerngebiet auch eine andere Höhenentwicklung, – etwa eine solche, wie sie für den Eckbereich Königstraße/Tonhallenstraße festgesetzt ist – , möglich ist und unter städtebaulichen Überlegungen u.U. auch gerade vorzugswürdig sein würde, bleibt dabei bezüglich des Anwesens Claubergstraße 1-3 angesichts des vorstehend Ausgeführten unbenommen. Denn die zuvor begründete Regelung ist rein zum Nachbarschutz des Anwesens Claubergstraße 1-3 ergangen, dem insoweit konkret der Vorrang eingeräumt wurde. Sollte insoweit – ggf. zu einem späteren Zeitpunkt – eine Konsensfindung zwischen den Eigentümern der diversen "beteiligten" Grundstücke sowie eine Einigung hinsichtlich dessen erreicht werden, was nachbarlich akzeptiert wird, so können dann ohne Weiteres durch die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes über entsprechende Bescheidungen an dieser Stelle ggf. auch eine städtebaulich optimierte Position erreicht werden.

- d) Darüber hinaus ist die Ostseite der Gebäude Claubergstraße 1 - 3 vorsorglich gesondert gutachterlich untersucht worden hinsichtlich der Anforderungen an die Beleuchtung mit Tageslicht bzw. die Helligkeit an den dort vorhandenen Loggien. Für diesen Bereich hat der Gutachter eine ergänzende Berechnung des Tageslichtquotienten durchgeführt (vgl. dazu Ausführungen im Umweltbericht, Teil 2.II dieser Begründung). Die Bewertung seitens des Gutachters erfolgte nach der vorstehend bereits benannten DIN 5034, Teil 1. Ihre Heranziehung wird hier unter den zuvor angeführten Aspekten für geboten erachtet – auch bereits im bauplanungsrechtlichen, nicht erst in bauordnungsrechtlichen Verfahren. Im Rahmen der Untersuchung wurde zugunsten der Eigentümer der Claubergstraße 1 - 3 davon ausgegangen, dass die Loggiaräume an der Ostseite ebenfalls als Wohn- bzw. Arbeitsräume im Sinne der DIN 5034 zu betrachten sind, wenngleich dies nicht eindeutig ersichtlich ist.

Die Beurteilung bezieht sich ausschließlich auf den vorhandenen baulichen Zustand des Gebäudes Claubergstraße 1 - 3. Für die geplante Umgebung im angrenzenden Teil des Plangebietes wird die maximal mögliche Bebauungshöhe angenommen, da hieraus die größtmögliche Verschattung und daher die beleuchtungstechnisch ungünstigste Situation resultiert.

Es wurde das erste Obergeschoss als niedrigste Etage mit möglicher Wohn- bzw. Arbeitsraumnutzung als ungünstigster zu betrachtender Raum angenommen. Für höher gelegene Wohnräume liegt generell eine bessere Tageslichtversorgung vor, da die Verschattung durch die umliegende Bebauung mit der Höhe abnimmt.

Zur Berechnung des Tageslichtquotienten wurde ein geometrisches Modell der zu betrachtenden Räume aufgrund der Grundrißpläne des Gebäudes Claubergstraße 1 - 3 erstellt. Bei den dafür angestellten Berechnungen wurden sowohl die Reflexionen im Raum als auch Reflexionen im Äußeren sowie Lichthindernisse durch Topografie, Gebäude, etc. berücksichtigt. Außerdem wurde den Berechnungen gemäß den

Vorgaben der DIN 5034, Teil 3, ein bewölkter Himmel zugrundegelegt. Darüber hinaus wurde die Reduzierung der Beleuchtungsstärke durch die vorhandenen Fenster des Gebäudes nach DIN 5034 ebenfalls in diesem Berechnungsmodell berücksichtigt.

- da) Bei einer Zugrundelegung der heutigen baulichen Situation ergibt sich nach den Aussagen des Gutachters für die Loggia ein Tageslichtquotient zwischen $D = 1,1 \%$ und $D = 2,2 \%$ auf halber Raumtiefe. Der Mittelwert beträgt $D = 1,6 \%$. Damit werden für die heutige Situation die Anforderungen der DIN 5034, Teil 1, an die Beleuchtungsstärke bzw. Helligkeit von Wohnräumen und Arbeitsräumen für diesen Raum eingehalten. Aufgrund der generell besseren Tageslichtversorgung in höher gelegenen Stockwerken kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen somit für alle Räume zu diesem Innenhof erfüllt sind.
- db) Damit auch zukünftig mit einer möglichen Bebauung an der Ostseite dieses Gebäudes auch die Einhaltung der Anforderungen der DIN 5034 gewährleistet wird, werden folgende detaillierte Maßnahmen durch den Gutachter vorgeschlagen (vgl. Peutz, April 2006, S. 29):
- "- *Erhöhung des Lichtreflexionsgrads der zu errichtenden Fassaden im Innenhof auf 70 % (weisser Fassadenanstrich),*
 - *keine Fensteranordnung in der gegenüberliegenden Innenhofseite (Ostseite) zur bestmöglichen Aufhellung des Hofes und zur Vermeidung störender gerichteter Reflexionen / Spiegelungen,*
 - *Bebauung des Hofes bis maximal zur Höhe der Fensterunterkanten des Gebäudes Claubergstraße 1-3,*
 - *Hoffläche im 1. OG; Tiefe = 6,00 m; Breite = 8,00 m bei Vergrößerung der Breite gleichmäßig nach Norden und Süden,*
 - *Hoffläche oberhalb 1. OG: Tiefe = 8,50 m; Breite = 8,00 m bei Vergrößerung der Breite gleichmäßig nach Norden und Süden,*
 - *Beschränkung der Bauhöhe der Fassaden am Innenhof (Nord-, Süd- und Ostseite) auf $h = 48,80 \text{ m ü NN}$, auf einem 3 m breiten Streifen,*
 - *außerhalb dieses Bereichs ist die Umsetzung der nach Bebauungsplan maximal zulässigen Bauhöhe von $h = 58,50 \text{ m ü NN}$ möglich.*
- dc) Ergänzend zu der vorstehend durch den Gutachter vorgeschlagenen Staffelung des Hofes mit den damit verbundenen Höhenempfehlungen bezüglich der Beleuchtung mit Tageslicht bzw. der Helligkeit in Räumen für diesen Bereich muss jedoch bei der Errichtung einer Neubebauung die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen sichergestellt werden. Bei einer Ausschöpfung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird der tatsächlich mögliche zu errichtende Hof weitaus größer herzustellen sein. Diesbezüglich stellt die Empfehlung des Gutachters den größten anzunehmenden Planungsfall dar, also die ungünstigste Situation. In Verbindung mit den vorgenannten bauordnungsrechtlichen Vorgaben

kann davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei tatsächlich um eine generell bessere Tageslichtversorgung handeln wird.

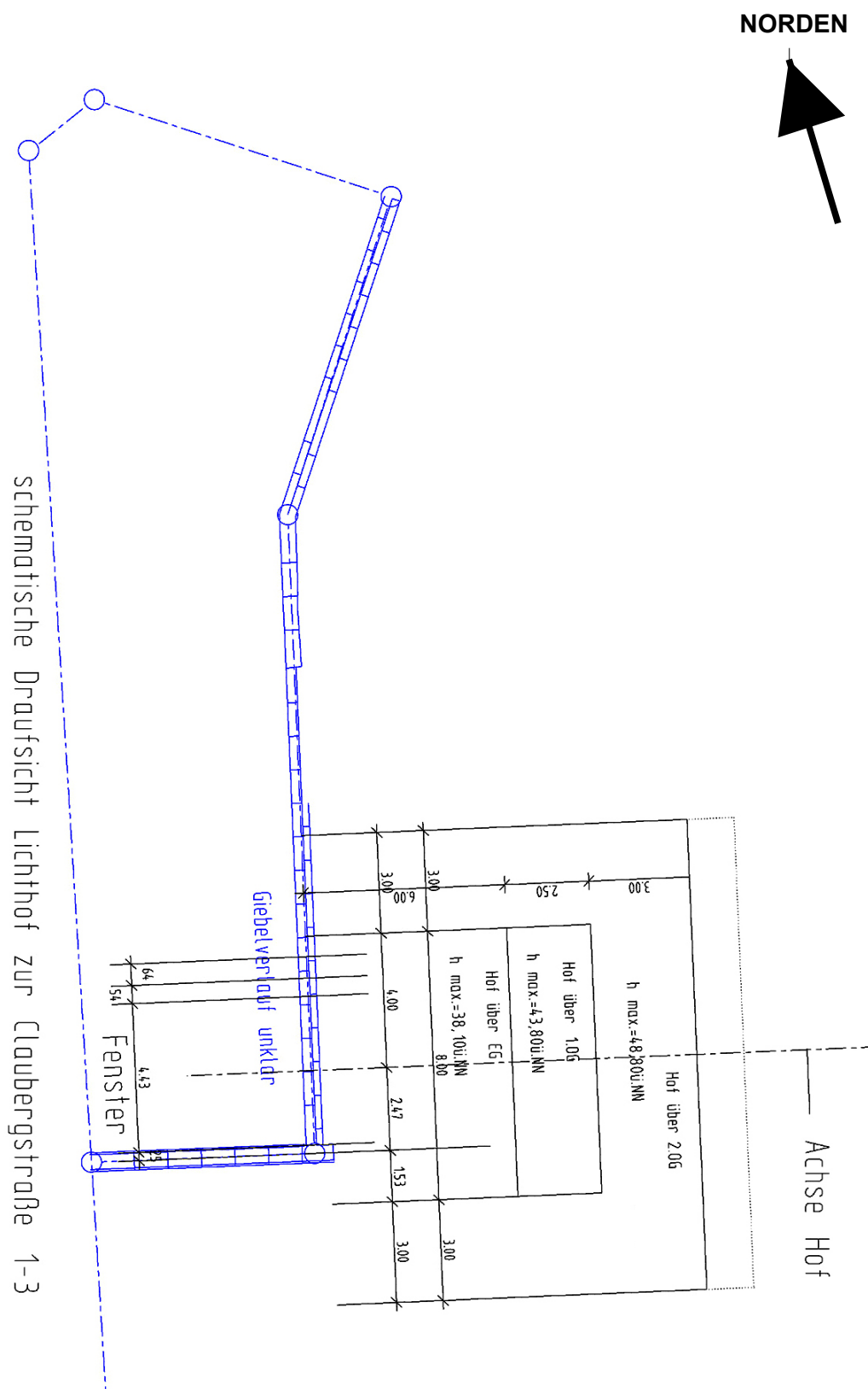


Abb. 11: Schematische Draufsicht Lichthof zur Claubergstraße 1-3

- dd) Durch die vorgenannten Maßnahmen für eine differenzierte Ausgestaltung eines Hofes an der Ostseite des Gebäudes an der Claubergstraße 1 - 3 wird eine optimierte Gestaltung dieser Situation zur besseren Tageslichtlenkung erreicht. Aus diesem Grund ist von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen an den zu dem neu zu errichteten Gebäude ausgerichteten vorhandenen Räumen des Gebäudes auszugehen.

Soweit die „Umsetzung“ des vorstehend Ausgeführten nicht im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen kann, sind die Einbeziehung in die hier erfolgte Abwägung und die ansonsten vorgenommene „Verlagerung“ in nachfolgende Genehmigungsverfahren nicht nur zulässig, sondern auch geboten. Hierzu wird auf das vorstehend in Kap. 10.2.1 lit. ac) generell Ausgeführte verwiesen.

- e) Ergänzend ist im übrigen auch bezüglich der erfolgten Höhenfestsetzungen zu beachten, dass aufgrund des Schattenwurfes die vorstehend beschriebenen Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen in einigen Bereichen voraussichtlich nicht vollständig ausgeschöpft werden können:

Wie durch den dafür hinzugezogenen Fachgutachter festgestellt worden ist, ergeben sich durch die Realisierung der Planung Auswirkungen für die Besonnung der Gebäudefassaden in der Umgebung; dabei werden in einigen Bereichen die dafür maßgeblichen Kriterien der DIN 5034 unterschritten (vgl. hierzu im Einzelnen die Ausführungen im Umweltbericht – Teil II dieser Begründung –, dort Kapitel 3.2.4.4).

Unter anderem angesichts dessen ist in vertieften, weiteren gutachterlichen Untersuchungen herausgearbeitet worden, welche Gebäudehöhen bis zu jeweils welcher Fluchtlinie möglich wären, um die Kriterien der DIN 5034 einhalten zu können. Dabei wurde zunächst die maximale Gebäudehöhe ermittelt, welche entlang der "vorderen" Baugrenzen an der Claubergstraße und Tonhallenstraße (also direkt entlang der Straßenbegrenzung) möglich ist, wenn die Mindest-Besonnungszeit im 1. OG der jeweils "gegenüberliegenden" Gebäudefassaden eingehalten werden soll.

Anschließend wurde jeweils der erforderliche Mindest-Abstand von der "vorderen" Baugrenze bestimmt, ab dem die nach Bebauungsplan jeweils zulässigen Maximalhöhen möglich sind, wenn die Mindest-Besonnungszeiten an den verschatteten, jeweils gegenüberliegenden Gebäudefassaden eingehalten werden sollen. (Dabei wurde für das MK 2 und das MK 4 mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von 27 m und für das MK 3 mit maximal VII festgesetzten Vollgeschossen eine Bebauungshöhe von 31 m angesetzt.)

- ea) Im Kern wurde dabei betreffend die Bebauung an der Claubergstraße im MK 1 ermittelt, dass direkt an der "vorderen" Bauflucht (Ostgrenze der Claubergstraße) eine geschlossene Bebauung in einer Höhe von nur maximal 49,8 m über NN (ca. 17 m Höhe über der Straße) möglich ist. (Dies entspricht für die geplanten Nutzungen einer Zahl von in etwa vier bis fünf Vollgeschossen.) Hingegen ist es in einem weiter "hinten" liegenden Bereich - in einem Abstand von mindestens 8,2 m zur vorderen Fluchtlinie - möglich, eine Bauhöhe von 58,5 m über NN (wie sie im Bebauungsplan dort als Obergrenze festgesetzt wird) zu realisieren. Da die überbaubare

Grundstücksfläche nach "hinten" nicht begrenzt ist und – sollte das „Forum“ als eine denkbare Variante realisiert werden – ohnehin vorgesehen ist, dass das Areal einheitlich als ein zusammenhängender Gebäudekomplex entwickelt wird, ist es relativ problemlos möglich, die Gebäude in der v.g. Form - also mit einer Art von Staffelgeschossen - zu realisieren. Auch die festgesetzte Mindesthöhe in diesem Bereich von 47,0 m über NN steht den v.g. Gebäudehöhen nicht entgegen.

- eb) Ebenso wurden auch Vorgaben betreffend die Bebauung im MK 4, an der Ostseite der Claubergstraße, herausgearbeitet; diese Gebäude verursachen (bereits derzeit) Schattenwurf insbesondere für die "schräg gegenüber" liegende Straßenseite der Claubergstraße. Im Bereich des MK 4 können an der Ostseite der Claubergstraße - dort direkt an der "Vorderfront" - Gebäude mit einer Höhe von ebenfalls maximal 49,8 m über NN (ca. 17 Meter über Grund) errichtet werden, sofern an den gegenüberliegenden Gebäudefassaden die Kriterien der DIN 5034 eingehalten werden. Erst in einem weiter "hinten" liegenden Bereich, ab einem Abstand von hier 9,2 m von der vorderen Fluchtlinie, ist dann eine Gebäudehöhe von 60 m über NN möglich.
- ec) Für die Bebauung im Osten des MK 1, welche Schattenwurf auf die "gegenüberliegenden" Gebäude an der Ostseite der Tonhallenstraße verursacht, können die Gebäude direkt entlang der "Vorderfront" dort eine maximale Höhe von 47,0 m über NN aufweisen (dies entspricht auch der dort festgesetzten Mindesthöhe sowie einer Höhe über Grund von ca. 14 Metern und für die beabsichtigten Nutzungen einer Zahl von ca. vier Vollgeschossen). Allerdings ist der erforderliche Mindestabstand zur "vorderen" Bauflucht für höhere Baukörper dort sehr viel größer als auf der vorstehend beschriebenen "anderen Seite" des MK 1: Nur in einem Abstand von mindestens 24,5 m zur vorderen Bauflucht (Straßenbegrenzungslinie) ist es möglich, die nach dem Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von 58,5 m über NN (ca. 25,5 m über Grund) auszunutzen. Dies steht jedoch der erfolgten Festsetzung nicht entgegen, da die überbaubare Grundstücksfläche nach "hinten" nicht begrenzt ist und – für den Fall der Verwirklichung des als ein Projekt möglicherweise in Betracht kommenden „Forum“ – ohnehin, wie dargestellt, vorgesehen ist, dass dieser Bereich einheitlich als zusammenhängender Gebäudekomplex entwickelt wird.
- ed) Ähnliche Ergebnisse liegen naturgemäß auch für die Bebauung im MK 2 vor, welche ebenfalls Schattenwurf auf die gegenüberliegenden Gebäudefassaden an der Ostseite der Tonhallenstraße verursacht: Bei einer Bebauung direkt entlang der "Vorderfront" können dort ebenfalls Baukörper mit einer Höhe von maximal 47,0 m über NN (ca. 14 m über Grund) errichtet werden. Der erforderliche Mindestabstand zur vorderen Bauflucht für höhere Baukörper beträgt hier theoretisch 26,0 m. (Die nach dem Bebauungsplan zulässige Zahl der Vollgeschosse von sechs wird hier als Gebäudehöhe mit 27 m über Grund angenommen). Da jedoch die Fläche des MK 2 überwiegend eine Tiefe von überhaupt nur 30 Metern (von der Tonhallenstraße aus) aufweist, ist die Errichtung dieser höheren Gebäude faktisch nur im südwestlichen Teil des MK 2 möglich. Im Hauptteil des MK 2 hingegen ergibt sich eine Begrenzung der Gebäudehöhe zwischen ca. 14 m und 27 m, wodurch dort die theoretisch

zulässige Zahl von sechs Vollgeschossen voraussichtlich nicht ausgenutzt werden kann.

Die tatsächliche Einhaltung der auf den Baugrundstücken jeweils zulässigen Bauhöhen bzw. Gebäudestellungen ist im Einzelnen im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungen sicherzustellen (vgl. dazu die Ausführungen im Kap. 10.2.1 lit. af). Dabei kann sich ggf. wiederum herausstellen, dass doch höhere Gebäude zulässig sind, wenn z.B. die von dem Schattenwurf betroffenen Wohnungen im Einzelfall noch weitere Wohnräume "nach hinten" aufweisen, so dass mindestens ein Wohnraum je Wohnung die Mindest-Besonnungszeit einhält.

II.2.3 Teile von baulichen Anlagen, die

- a) der Werbung an der Stätte der Leistung dienen und die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage, auf der sie angebracht sind, um nicht mehr als 5 m überschreiten oder
- b) der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, sind von den Höhenfestsetzungen gemäß Ziffer 2.1 ausgenommen.

Von der Verpflichtung zur Einhaltung der Höhenfestsetzungen sind bauliche Anlagen für die Unterbringung der Technik sowie Werbeanlagen, mit denen Werbung an der Stätte der Leistung erfolgt, in dem in der Festsetzung benannten Umfang ausgenommen. Sie sind oftmals konstruktionsbedingt nicht in die eigentliche Gebäudehülle zu integrieren. Zudem sind Technikgeschosse in der Regel nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar, so dass sie entsprechend keine beeinträchtigende visuelle Wirkung erzielen können.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

In dem Kerngebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt worden. Die überbaubare Grundstücksfläche in dem festgesetzten Kerngebiet wird zum Teil durch Baulinien – und zwar zur Königstraße und in den Einmündungsbereichen zur Claubergstraße/„Am Buchenbaum“ sowie zur Tonhallenstraße –, ansonsten weitgehend durch Baugrenzen definiert.

- a) Die geschlossene Bauweise ist festgesetzt worden, um auch anhand der Festlegung der Weise der Bebauung sicherzustellen, dass eine einem Kerngebiet angemessene, innerstädtisch verdichtete Bebauung entsteht und auf Dauer gewährleistet ist.
- b) Baulinien werden zu den Seiten festgesetzt, zu denen besondere bauliche Betonungen vorgenommen werden sollen, mit denen der öffentliche Raum als Stadtraum mit eindeutigen Bezügen der relevanten Gebäude zueinander geprägt wird. Es werden klare bauliche Kanten gebildet. Außerdem werden die aus Nachbarschutzgründen erforderlichen Festlegungen zu dem Bebauungskomplex

Claubergstraße 1-3 auch auf diese Weise mitgetroffen. (vgl. dazu auch die Darlegungen in Kap. 10.2.2. lit. d)).

- c) Baulinien werden nicht nur zur Königstraße und zur Claubergstraße, sondern auch für den nördlichen Bereich der Bebauung an der Westseite der Tonhallenstraße festgesetzt, damit dort in besonderer Weise der öffentliche Raum als Stadtraum mit eindeutigen Bezügen der relevanten Gebäude zueinander geprägt wird. Die in den dortigen Bereichen festgesetzten Baulinien für die beiden "gekurvten" Gebäude an der Königstraße werden zur Bildung einer eindeutigen Raumkante festgesetzt, und zwar soweit, dass die jeweiligen Sichtbeziehungen von der Königstraße zu dem gewünschten Baukörper sichergestellt werden. Im Inneren des Baufeldes geht die Baulinie in eine Baugrenze über.
- d) Durch die vorstehend genannten differenzierten Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien werden klare bauliche Kanten gebildet, die zusammen mit dem bestehenden Straßenraum eine interessante Raumfolge herstellen. Nicht zuletzt die Bereiche auch der Tonhallenstraße und der Claubergstraße werden damit deutlich weiter aufgewertet. Die Wegeführungen zu den verschiedenen Gebäuden können zielgerichteter ausgerichtet werden. Die dort als Fußgängerbereiche konzipierten öffentlichen Räume werden dadurch in ihrer Attraktivität nochmals gesteigert. Die Ecksituationen des an der Königstraße / Tonhallenstraße sowie Königstraße / Claubergstraße zur Errichtung zuzulassenden Gebäude sollen hochwertige und attraktive Merkzeichen an der Königstraße darstellen. Durch diese Festsetzung werden markante Eckausbildungen der zu errichtenden Gebäude vorgegeben, wodurch auch dazu beigetragen werden kann, visuelle Bezüge von der Tonhallenstraße und der Claubergstraße über die Königstraße zum König-Heinrich-Platz hin zu stärken. Die markanten Eckausbildungen sollen dabei nicht nur ermöglicht, sondern verbindlich vorgegeben werden.

10.4 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie unterirdische Großgarage, Ein-/Ausfahrtsbereiche Tiefgarage, Einfahrtsbereiche für Anlieferung

III. 1 Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

- a) In den Teilbereichen MK 2 bis 5 des festgesetzten Kerngebiets können ohne weitere Reglementierung auf den Grundstücken Einzelstellplätze sowie oberirdisch Garagen angelegt werden. U.a. dadurch kann der dort bestehende Bedarf an notwendigen Stell- und Parkplätzen gedeckt werden.
- b) Zudem sind für die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch eine entsprechende textliche Festsetzung unterirdische Großgaragen (Tiefgaragen) zugelassen worden.
- c) Im Rahmen der vorgenommenen Festsetzungen sind Festlegungen zur Größe der Tiefgarage(n) nicht erfolgt.

Die Anzahl der Tiefgaragengeschosse und der sonstigen Ausgestaltung der unterirdischen Garagen – sollte das „Forum“ realisiert werden, ist dafür ein

Tiefgaragengeschoss vorgesehen –, aber auch die Bereitstellung der weiteren notwendigen Stellplätze – ein Teil des Bedarfs kann auch außerhalb des Plangebiets auf der Basis dauerhaft verfügbarer Rechte in der bestehenden Tiefgarage am König-Heinrich-Platz gedeckt werden, wo Stellplätze in dazu genügender Anzahl verfügbar sind – sind Gegenstand weitergehender Regelungen in den ergänzend dazu abgeschlossenen Verträgen (vgl. dazu auch die Ausführungen in dem nachfolgenden Kap. 12.7.2).

d)

III.2 In dem mit MK1 bezeichneten Teilbereich des festgesetzten Kerngebietes sind Stellplätze nur in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Über die gesamte Fläche des MK 1 wird durch die v.g. Festsetzung ausschließlich eine unterirdische Großgarage (Tiefgarage) zugelassen. Sie soll entsprechend der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, denen sich die Stadt anschließt, allein über die von der Lenzmannstraße ausgehende Zu- und Abfahrt erschlossen werden. Die Anlegung von Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen an andere Stellen als an der Lenzmannstraße ist durch entsprechende zeichnerische Festlegung ausgeschlossen worden.

Angesichts des markanten Standortes und der besonderen städtebaulichen Situation in der Innenstadt ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO für das MK 1 festgesetzt, dass die Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig ist. Eine oberirdische Stellplatzanlage für die beabsichtigten Nutzungen mit dem daraus abzuleitenden Stellplatzbedarf hätte ansonsten in einer Größenordnung und Lage dimensioniert werden müssen, dass dadurch eine deutliche städtebauliche Abwertung des urbanen Raumes entstanden wäre – sofern eine solche Festsetzung angesichts der örtlich bestehenden Situation überhaupt in Betracht gekommen wäre.

e)

Mit den Regelungen für die allein an den bezeichneten Stellen an der Lenzmannstraße in Betracht kommenden Ein- und Ausfahrten zu unterirdischen Garagenplätzen wird den gutachterlich festgestellten Erfordernissen zur Verkehrslenkung und zur Lärminderung Rechnung getragen. Zwar ist durch das erhöhte Verkehrsaufkommen bedingt auch eine Erhöhung der Lärmwerte zu erwarten, jedoch wird diese durch die Konzentration auf räumlich festgelegte Bereiche auf ein noch hinnehmbares Maß reduziert (vgl. dazu im einzelnen vorstehend Kap. 10.1.4.1.1 lit. a)):

Aus den gleichen Gründen wurden nur an der Lenzmannstraße und an der Straße „Am Buchenbaum“ zeichnerisch Einfahrtsbereiche für Anlieferung festgesetzt und an anderen Stellen – auch bezüglich Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten – dadurch ausgeschlossen, dass dort zeichnerisch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt wurden (vgl. dazu auch Kap. 10.1.4.1.1 lit. b)).

10.5 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- a) Als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Straßenverkehrsflächen und (Straßen-)Flächen besonderer Zweckbestimmung) wurden nur solche Flächen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, die derzeit auch bereits als Straßenverkehrsflächen zur Verfügung stehen - insbesondere ein schmaler Teilbereich am äußeren südlichen Straßenrand der Königstraße sowie die Tonhallenstraße, die Claubergstraße und die Lenzmannstraße. Die Straße „Am Buchenbaum“ soll künftig nur noch mit ihrem östlichen Teilstück sowie - in einem sehr kleinen Abschnitt – im Einmündungsbereich Claubergstraße/Königstraße erhalten bleiben.
- aa) Die Einziehung von sonstigen Teilen der Straße „Am Buchenbaum“ und weiteren Straßenteilflächen wie der Platzfläche des „Heiratsmarktes“ (vgl. im einzelnen die Auflistung in Kap. 7.2.7) ist sowohl straßenrechtlich als auch städtebaurechtlich gerechtfertigt. Das Verkehrsbedürfnis ist betreffend den einzuziehenden Abschnitt angesichts der Umgestaltung der Verkehrsführung (vgl. dazu Kap. 9.2) nicht mehr gegeben, so dass der straßenrechtlich einzuziehende Teil nicht mehr benötigt wird.
- aaa) Die Ausgestaltung und Entwicklung von Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist Bestandteil der kommunalen Daseinsfürsorge. Einzelhandel ist ein wichtiger städtebildender Faktor. Insbesondere der großflächige Einzelhandel beeinflusst in erheblichem Maße die gemeindliche Struktur und Gestaltung.

Der Einzelhandel hat eine entscheidende Bedeutung für die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Dienstleistungen und Waren aller Art. Gleichzeitig prägt er in dieser Funktion wesentlich das Bild der Kommune und ist damit einer der Faktoren, die zur Belebung der Innenstadt sowie zu Erhöhung der Attraktivität und Erhaltung von Urbanität beitragen. Die Innenstadt soll durch Angebote, die derzeit nicht oder nur in geringem Maß vorhanden sind, als Einkaufsstandort attraktiver werden. Der Kaufkraftabfluss soll durch eine Verbesserung des Angebotes verhindert und somit eine Stärkung und Sicherung des bestehenden Einzelhandels erreicht werden.

Die Einziehung der dazu benötigten öffentlichen Verkehrsflächen der Königstraße, „Am Buchenbaum“ und Tonhallenstraße sowie der Platzfläche („Heiratsmarkt“) erfolgt damit zum Wohl der Allgemeinheit.

Im übrigen gibt das zuvor in dieser Begründung bereits umfänglich erörterte städtebauliche Ziel, eine kompakte zusammenhängende Bebauung des zentralen Teils des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, insbesondere zur Ansiedlung von Einzelhandel, als Baublock, der überregional wirksam werdende Prägnanz entfaltet, erreichen zu wollen, eine zureichende und tragfähige Rechtfertigung für die Maßnahme ab. Dabei handelt es sich auch nicht um eine Begründung zugunsten eines privatrechtlichen Vorhabens. Vielmehr sind ebenfalls diesbezüglich städtebauliche und damit zugunsten des öffentlichen Wohls anzuführende Gründe gegeben.

Jedenfalls liegen ebenfalls unter diesem Aspekt überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit vor.

- aab) Die Festsetzung des verbliebenen Straßenstücks als öffentliche Verkehrsfläche erfolgte aus städtebaulichen Gründen, um einen direkten Zugang zu allen Gebäudefronten im MK-Gebiet von öffentlichen Verkehrsflächen aus zu gewährleisten. Dieses städtebauliche Prinzip wurde im gesamten Bebauungsplan konsequent durchgehalten. Die Festsetzung als private Erschließungsfläche hätte demgegenüber zur Folge gehabt, dass die zur Straße „Am Buchenbaum“ gelegene Gebäudefront, die im Eckbereich auch einen Eingang aufweist, nicht mehr öffentlich erschlossen wäre und damit die Erschließung nicht mehr gesichert wäre.

Die angesprochenen, gemäß § 6 BauO NRW gegebenen Privilegien hinsichtlich der erforderlichen Abstandflächen genießt ebenso das Gebäude Claubergstraße 1-3 - und zwar sowohl vor wie auch nach der Planung. Eine konsequente Umsetzung der von ihm im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes unterbreiteten Anregung vorgetragenen Argumentation würde für den Eigentümer der Liegenschaft Claubergstraße 1-3 demgegenüber Folgendes bedeuten:

Eine der Anregung entsprechende Festsetzung dieser Fläche wäre eine Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche im MK-Gebiet. Auch dieses Straßenstück würde der öffentlichen Widmung entzogen. Damit entfielen auch für die Liegenschaft Claubergstraße 1-3 das Privileg der reduzierten Abstandflächen. Die zum Buchenbaum gelegene Gebäudefront müsste eine Abstandfläche von 0,5 H einhalten da das Gebäude bereits an zwei Nachbargrenzen (südlich und östlich) gebaut ist und daher das Schmalseitenprivileg für die nördliche Gebäudefront entfällt. Zudem verlöre die Liegenschaft gleichzeitig die Möglichkeit, die dort notwendige Abstandfläche bis zur Straßenmitte der Straße „Am Buchenbaum“ nachzuweisen. Da auf Grund einer Festsetzung als MK-Gebiet und einer Zuordnung dieser Fläche zu dem Teilbereich MK 1 des festgesetzten Kerngebietes folgerichtig ein Verkauf dieser Fläche an den Eigentümer der MK 1-Fläche erfolgen würde, müssten für die Liegenschaft die erforderlichen Abstandflächen auf einem Fremdgrundstück nachgewiesen werden. Im Hinblick auf eine gerechte Abwägung der Belange einer gesicherten Erschließung der Liegenschaft Claubergstraße 1-3 und wegen des aus der bestehenden städtebaulichen Situation des Grundstücks Claubergstraße 1-3 sich ergebenden Notwendigkeit zur Sicherung der Abstandflächen wurde der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche der Vorzug gegeben.

- aac) Die Gebäude und Grundstücke im Plangebiet sowie in den an dieses Gebiet angrenzenden Bereichen sind dadurch jeweils auch in Zukunft uneingeschränkt zu erreichen. Trotz des zukünftigen Fortfalls der v.g. Straßenteilflächen ist dieses der Fall.
- aad) Einen Anspruch auf bestimmte oder z.B. besonders bequeme Zufahrten kann niemand für sich reklamieren. Es gibt allein einen Anspruch darauf, überhaupt einen Zugang bzw. eine Zufahrt zu einem Grundstück zu haben. Dieses gilt u.a. für das Anwesen Claubergstraße 1-3.

Das Bundesverwaltungsgericht sowie die Obergerichte der Länder verweisen insoweit in ständiger Rechtsprechung zur Recht darauf, dass es *„nicht eine optimale, sondern nur eine nach den jeweiligen Umständen zumutbare Erreichbarkeit“* der Grundstücke gibt. Es lässt sich danach auch *„kein Anspruch auf den Fortbestand einer Verkehrsverbindung herleiten, die für eine bestimmte Grundstücksnutzung von besonderem Vorteil ist“* (BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 VR 7.99 - , Buchholz 407.4 § 8a FStrG Nr. 11; sehr deutlich auch: BVerwG, Urteil vom 21. Oktober 2003 – 4 B 93.03. -).

- aae) Es waren darauf bezogen auch nur die Rechte der Straßenanlieger im Sinne des § 14 a des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) zu prüfen. Die Teilnehmer am (schlichten) Gemeingebrauch werden durch die Einziehung lediglich in ihrer Interessensphäre, nicht aber in ihren Rechten verletzt, da ein Rechtsanspruch auf die Aufrechterhaltung des Gemeingebrauchs nicht besteht (§ 14 Abs. 1 Satz 2 StrWG NRW).

Als einzige Straßenanlieger des hier relevanten Teilstücks der Straße „Am Buchenbaum“ verbleiben die Mieter und Eigentümer des Hauses Claubergstraße 1.

Im Grundsatz steht den Straßenanliegern kein Anspruch darauf zu, dass die Straße nicht insgesamt oder in Teilbereichen eingezogen wird (§ 14 a Abs. 2 StrWG NRW). Die besondere Situation des Anliegers besteht jedoch darin, dass er in besonderem Maße auf das Vorhandensein und die Benutzung der Straße angewiesen ist. Die Angewiesenheit bestimmt sich durch das Maß dessen, was zur Nutzung des Grundstücks erforderlich ist. In erster Linie ist dies der Zugang zur Straße und die Zugänglichkeit von der Straße. Des weiteren ist die Gewährleistung des Zutritts von Licht und Luft und des Kontaktes nach außen Bestandteil des durch die Widmung begründeten Straßenanliegergebrauchs.

Zugang und Zutritt zu der Liegenschaft werden durch den Umstand gewährleistet, dass in dem zu betrachtenden Bereich ein ca. 13 m langes Teilstück der Straße „Am Buchenbaum“ bestehen bleibt. Dieser Teilbereich wird, ebenso wie die Claubergstraße, als Fußgängerbereich umgestaltet und bietet somit gegenüber dem bisherigen Ausbau im Separationsprinzip erhebliche Vorteile bezüglich der Nutzung der Straße als Forum und Kommunikationsort. Der dadurch bedingte Ausschluss des durchgehenden Fahrverkehrs beeinträchtigt die angemessene Nutzung des Grundeigentums nicht, da die Zulassung des Liefer- und Ladeverkehrs – zumindestens teilweise – im Rahmen der Widmung sichergestellt werden wird. Ein Rechtsanspruch eines Straßenanliegers auf Erreichbarkeit seines Hauses bzw. seiner Wohnung mit einem Kraftfahrzeug besteht nicht. Gleichwohl ist die Erreichbarkeit dazu in dem benannten Rahmen tatsächlich gesichert.

Der bislang gegebene Vorteil des Grundstücks Claubergstraße 1, von zwei Richtungen unmittelbar zugänglich gewesen zu sein, ist nicht geschützt. Der unveränderte Fortbestand derartiger Chancen bildet keine Rechtsposition, auf deren Beibehaltung der Anlieger ein Recht hat.

Die Straßenanlieger sind durch die beabsichtigte Einziehung in ihren Rechten nicht verletzt.

- ab) Im übrigen war die Plangeberin nicht aus Rechtsgründen gehindert, den Satzungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan unabhängig vom Zeitpunkt der straßenrechtlichen Einziehung vor diesem zu fassen. Die Einziehung kann dem dafür derzeit durchgeführten straßenrechtlichen Verfahren vorbehalten bleiben, ohne dass die Plangeberin gehindert war, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zu dem Zeitpunkt zu fassen, zu dem dies geschehen ist. Insoweit heißt es in dem Urteil des OVG NRW vom 12. März 2003 - 7a D 20/02.NE -, was diesen Punkt angeht, zu einem diesbezüglich ähnlich gelagerten Sachverhalt im Zuge einer Entscheidung über einen Bebauungsplan:

"Die Antragsgegnerin hat die Bedeutung des Teils der E. Straße [...] nicht verkannt. Der Rat der Antragsgegnerin hat in seiner Stellungnahme zu den vom Antragsteller vorgebrachten Bedenken darauf verwiesen, dass die tatsächliche Einziehung und Zweckbestimmung (der privaten Verkehrsfläche) dem straßenrechtlichen Verfahren vorbehalten bleiben kann. Diese Erwägungen tragen den Interessen des Antragstellers hinreichend Rechnung.

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes bringt ihre bisherige Eigenschaft als öffentliche Verkehrsfläche nicht in Wegfall. Vielmehr bedarf es der Einziehung (auch als Entwidmung bezeichnet) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 1 StrWG NRW. Die Einziehung setzt voraus, dass eine Straße keine Verkehrsbedeutung mehr hat oder für ihre Beseitigung überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls sprechen (§ 7 Abs. 1 StrWG NRW). Die Durchführung entsprechender Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht auch regelmäßig dem öffentlichen Wohl.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 1. November 1974 – IV C 38.71 -, NJW 1975, 841 = BVerwGE 47, 144; Kodal/Krämer, Straßenrecht, 6. Auflage 1999, Kapitel 10, Rdnr. 10.1., 10.5.“

- b) Die jeweils nördlichen Teile der Claubergstraße des angrenzenden Teilstücks „Am Buchenbaum“ – insoweit neu – und der Tonhallenstraße – insoweit wie bereits bisher – sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgestaltet worden, um sie als Flanier- und Einkaufsstraßen nutzen zu können. Dadurch erfahren auch die im Plangebiet an die Königstraße angrenzenden Stadträume eine deutliche Aufwertung, nicht zuletzt durch die Einbeziehung in den neuen Gebäudekomplex des „Forum“, sollte er realisiert werden, sowie in diesen hinein- und durch ihn hindurchführende Wegebeziehungen. Dies wird auch und gerade den Eigentümern der angrenzenden Häuser zugute kommen, in denen sich Büros, Räume für Dienstleistungsnutzungen sowie jeweils in den Erdgeschossen Läden u.ä. befinden. Letztere werden in besonderer Weise positiv in die entstehende gute Geschäftslage dadurch einbezogen, da sie in eben jenem "Flanierbereich" für Fußgänger liegen werden.

Die Erschließung der Anwesen, die an den neuen Fußgängerbereichen gelegen sind, ist gewährleistet. Es werden straßenverkehrsrechtliche Regelungen getroffen, um die Erreichbarkeit der dortigen Hausanwesen auch mit Kraftfahrzeugen für Anlieger und Anlieferer zu sichern. Das ist nach den relevanten Vorgaben der einschlägigen Rechtsprechung vollumfänglich ausreichend und genügt auch den tatsächlich bestehenden Bedürfnissen.

Die jederzeitige Erreichbarkeit für Feuerwehr-, Entsorgungsfahrzeuge u.ä. bleibt erhalten.

c)

IV. 1. Der mit „A“ gekennzeichnete Bereich innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" darf oberhalb einer Höhe von 37,3 m ü.NN (lichte Durchgangshöhe ca. 4,50 m) bis zu einer Maximalhöhe (GH max.) von 48,3 ü.NN. (ca. 15,50 m) überbaut werden.

Soweit in einem bestimmten Teilbereich des Fußgängerbereichs der Tonhallenstraße eine Überbauung der Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ Tonhallenstraße eine Überbauung zugelassen wird, soll durch diese die Herstellung eines Verbindungsgangs zwischen den (Karstadt-)Gebäuden auf der westlichen und der östlichen Seite der Tonhallenstraße ermöglicht werden. Die Überbauung ist erst deutlich oberhalb der Straße zulässig, da dadurch die notwendigen Durchfahrtshöhen, z.B. für Feuerwehrfahrzeuge, großzügig gewährleistet werden können. Gesichert wird durch diese Maßnahme "im gleichen Zuge" zudem ebenso, dass auch städtebaulich und optisch die Einbeziehung der – von der Königstraße aus gesehen – "dahinter" liegenden Geschäftslage u.ä. in die gute, bekannte und bewährte Einkaufslage positiv uneingeschränkt gewährleistet bleibt.

d)

2. Die mit „B“ bezeichneten Bereiche innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" dürfen ausnahmsweise unterbaut werden, sofern die Funktion als öffentliche Verkehrsfläche nicht eingeschränkt wird und die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleistet ist.

Außerhalb der Bereiche des festgesetzten Kerngebietes, welche mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 bebaut werden können, dürfen die im Bebauungsplan mit „B“ gekennzeichneten Bereiche innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" an der Königstraße und an der Straße „Am Buchenbaum“ im Bereich der Claubergstraße ausnahmsweise unterbaut werden, sofern die in der vorstehend genannten Festsetzung aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind.

Ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vorliegen, ist im einzelnen jeweils von der Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BauGB sowie unter Zugrundelegung sämtlicher sonstiger relevanter Vorschriften, insbesondere derjenigen bauordnungsrechtlicher Art, zu prüfen. Über die Erteilung der Ausnahme ist nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden, welches stets rechtlich gebunden ist (vgl. Roeser, in: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 31, Rdnr. 6).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Unterbauung in diesen Bereichen - sofern die in der vorstehend genannten Festsetzung aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind – soll einerseits die Flexibilität der Bebaubarkeit insgesamt für diesen Bereich erhöhen und die Grundlage bilden, den gesamten Bereich an der Königstraße in einem Zusammenhang zu bebauen. Aus diesem Grunde wird die grundsätzliche Möglichkeit nur für einen – bezogen auf das gesamte Plangebiet - sehr eingeschränkten Bereich an der Königstraße gewährt. Die mit „d1“ bis „d 4“ bezeichnete Teilbereiche des MK 1 sollen zwar oberirdisch aus städtebaulichen Gründen eine klar ablesbare Gebäudeform bilden, damit ein Merkzeichen an der Königstraße entsteht, unterirdisch sollen jedoch keinerlei Einschränkungen hinsichtlich ggf. erforderlicher Verbindungsmöglichkeiten bestehen. Aus diesem Grund wird auch der westliche Teilbereich der Straße „Am Buchenbaum“ mit in die vorstehend genannte Festsetzung einbezogen.

Außerdem soll die Festsetzung eine mögliche Anbindung an die unterirdisch verlaufende Stadtbahn und die im dortigen Bereich der Königstraße vorhandene unter Gelände befindliche Stadtbahn-Station sicherstellen.

Darüber hinaus sind Unterbauungen im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche von Gestattungsverträgen zu regeln, um ihre straßenrechtliche Gestattung zu sichern.

10.6 Flächen für Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Duisburg und der Träger der leitungsgebundenen Versorgungs-, Entsorgungs- sowie Medien-Träger zu belasten.

Zur Gewährleistung der Versorgung mit leitungsgebundenen Infrastrukturen werden an der südlichen Seite der Straßenfläche der Königstraße, auf den grundsätzlich in öffentlich-rechtlicher Hinsicht überbaubaren Flächen, in einem dort zu führenden Kabel- und Leitungskanal Leitungen und Kabel verlegt werden. Dafür wird zeichnerisch eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt Duisburg und der Träger der leitungsgebundenen Versorgungs-, Entsorgungs- sowie Medien-Träger festgesetzt, um den diesbezüglich betroffenen Trägern den Zugriff darauf zur Gewährleistung einer gesicherten Energieversorgung zu sichern.

Derzeit befinden sich dort – südlich der Außenwand der Stadtbahnröhre - u.a. Fernwärme-, Gas-, Wasser- und Elektrizitäts-Leitungen der Stadtwerke Duisburg

sowie Informations- und Datenkabel der Stadt Duisburg (Feuerwehr und Institut für Informatik), der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Duisburg, des BLB - Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW sowie der Firmen ISIS, ISH und T-Com.

Dazu, um welche Leitungen es sich handelt und wie mit diesen verfahren werden soll, wird auch auf die nachfolgenden Ausführungen in Kap. 11 verwiesen.

10.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den in der Planzeichnung durch eine Wellenlinie gekennzeichneten Fassaden sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen:

An den Fassaden zum dauerhaften Wohnen geeigneter Gebäude sowie zum Arbeiten geeigneter Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, veröffentlicht in den „DIN-Mitteilungen“, November 1989, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“, August 1987, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche.

Die in der Planzeichnung jeweils eingetragenen Festsetzungen entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

- a) Vor dem Hintergrund der in den Fachbegutachtungen festgestellten, vorstehend in Kap. 10.1.4 im einzelnen aufgezeigten Überschreitungen werden im Bebauungsplan nähere Vorkehrungen getroffen, um insbesondere die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vor Verkehrslärm ausreichend schützen zu können. Mit den Festsetzungen sollen Wohnnutzungen sowie Nutzungen als Arbeitsräume ermöglicht werden, die den relevanten Anforderungen entsprechend gesichert werden.

Insofern ist die vorstehend wiedergegebene Festsetzung gerechtfertigt und (im Sinne vor allem gesunder Wohnverhältnisse) erforderlich. Diesbezüglich ist bereits in der DIN 18005 selbst ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen (vgl. Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1). *"In vorbelasteten Bereichen [...] lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte*

möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

- b) Die jeweils angegebenen Lärmpegelbereiche wurden durch den Geräuschgutachter ermittelt und werden in seinem Gutachten wiedergegeben. Für demzufolge insbesondere maßgebliche Außenlärmpegel aufweisende "Außenseiten" von Gebäuden, die in den Lärmpegelbereichen III, IV oder V liegen, werden für in den zeichnerischen Festsetzungen bezeichnete Teile deren Fassaden entsprechende Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume festgesetzt.

Hierzu sind von dem Gutachter IBAS im März 2006 umfassende Untersuchungen an und in allen betroffenen Häusern durchgeführt worden. Im einzelnen verhält sich dazu die IBAS-Untersuchung „Schalltechnische Untersuchungen zum Umfang erforderlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen (Bestandserhebung und Kostenabschätzung, Bericht-Nr. 06.3327/3a, nebst Anlagegebäuden, Teile I-III, vom 10. April 2006).

Zusammengefasst heißt es in dem „Hauptgutachten“ der IBAS „Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung“, Bericht-Nr. 06.3327/2a, vom 10. April 2006, S. 33 ff., dazu:

„Auf der Basis der Ausführungen [...], die auch in der ergänzenden Stellungnahme [...] des Büros Ambrosius-Blanke Eingang gefunden haben, ergibt sich [...] nunmehr ein größerer Kreis einzubeziehender, bestehender Gebäude mit Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach.

Im Ergebnis der durch IBAS überprüften Verkehrslärmberechnungen [...] kann bezogen auf die bestehende schutzbedürftige Bebauung angeführt werden:

Bereich innerhalb des B-Plan-Gebietes bestehende schutzbedürftige Bebauung:

,Im einzelnen ergab die Prüfung auf Lärmschutz einen Anspruch auf Lärmschutz an folgenden Nutzungen bzw. Gebäudefassaden:

- *Claubergstraße Nr. 25 (westl. Fassade), 1. Stockwerk,*
- *Claubergstraße Nr. 27 (westl., südwestl. u. südl. Fassade), alle Stockwerke,*
- *Claubergstraße Nr. 34 (östl. Fassade), 1.-3. Stockwerk,*
- *Fr.-Wilhelm-Str. Nr. 61-67 (südl. Fassade), alle Stockwerke,*
- *Fr.-Wilhelm-Str. Nr. 69 (nordöstl. u. südl. Fassade), alle Stockwerke,*
- *Fr.-Wilhelm-Str. Nr. 75 (südwestl. u. westl. Fassade), alle Stockwerke,*
- *Lenzmannstr. Nr. 12 (nordöstl. Fassade), 1. Stockwerk,*
- *Lenzmannstr. Nr. 13 (südwestl. Fassade), alle Stockwerke,*
- *Lenzmannstr. Nr. 14 (nordöstl. Fassade), 1.-2. Stockwerk,*
- *Lenzmannstr. Nr. 15 (südl. u. südwestl. Fassade), alle Stockwerke,*

- *Lenzmannstr. Nr. 16 (nordöstl., südl. u. südöstl. Fassade), alle Stockwerke,*
- *Tonhallenstr. Nr. 13 (westl. Fassade), alle Stockwerke,*
- *Tonhallenstr. Nr. 14 Anb. (östl. Fassade), alle Stockwerke und*
- *Tonhallenstr. Nr. 16 (östl. u. südl. Fassade), alle Stockwerke*

Hinzu kommen noch die nordöstlichen Fassaden Lenzmannstraße 2, 4-8, 10, 12 (ab 2. Stockwerk) und 14 (ab 3. Stockwerk). Hier wird der schalltechnische Orientierungswert zwar knapp unterschritten, aufgrund der hohen Zunahme im Vergleich zur Diagnosebelastung durch die Lage gegenüber der geplanten Anlieferung sowie im Einflussbereich der Tiefgaragenzufahrt wurde schon im Gutachten vom Oktober 2005 für diese Gebäude im Rahmen der Lärmvorsorge ebenfalls passiver Lärmschutz empfohlen.'

Bereich außerhalb des B-Plan-Gebietes bestehende schutzbedürftige Bebauung:

,Die Prüfung bezüglich der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Lärmsanierung an den Nutzungen außerhalb des Plangebietes (40 m Bereich) ergab einen Anspruch an den nachfolgend aufgelisteten Gebäuden:

- *Fr.-Wilhelm-Str. Nr. 76-80 (nördl. Fassade), alle Stockwerke,*
- *Fr.-Wilhelm-Str. Nr. 75-81 (südl. u. Fassade), alle Stockwerke,*
- *Fr.-Wilhelm-Str. Nr. 83 (südl. Fassade), 1-4 Stockwerk und*
- *Vom-Rath-Str. Nr. 2-4 (südl. Fassade), 1.-2. Stockwerk'*

[...]

Hinsichtlich der Vorgehensweise bzgl. der Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen können zunächst die Ausführungen gemäß [...] wiedergegeben werden.

,Basierend auf den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich an den betroffenen Fassaden die [entsprechend festgestellten] Lärmpegelbereiche [entsprechend ...] Tabelle 8 der DIN 4109 [...]. In der Tabelle sind die schalltechnischen Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräume in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich enthalten. [...]

Da die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster geschlossen bleiben, sind in Schlafräumen, die an den betroffenen Fassaden liegen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen notwendig, um einen ausreichenden Luftwechsel zu gewährleisten (s. DIN 4109, Teil 3, Kap. 5.4).

Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküche) sind keine zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume und genießen daher keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.“

Die als erforderlich angegebenen Schalldämmmaße entsprechen der Maßgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, die bestimmte Schalldämmmaße für die einzelnen Lärmpegelbereiche vorsieht:

Nach den heute üblichen technischen Standards weisen Fenster regelmäßig ein Mindest-Schalldämmmaß auf, das der erforderlichen Schalldämmung im Lärmpegelbereich II entspricht. Für die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind nur jene Bereiche vorgesehen worden, für die ein Beurteilungspegel ermittelt wurde, der im Lärmpegelbereich III oder höher liegt. Denn nur dafür liegen derartige Pegelzunahmen vor, dass die Anspruchsvoraussetzungen für passiven Lärmschutz gegeben sind.

Detailliertere Festsetzungen zum Lärmschutz waren nach Maßgabe der dazu eingeholten Begutachtung, deren Ergebnisse im Teil II dieser Begründung – Umweltbericht – ausführlich referiert werden und denen sich die Plangeberin, weder möglich noch geboten.

Welche Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden einschließlich darin befindlicher Fenster sich anhand der erfolgten Festsetzung ergeben, ist im einzelnen aus der in der Festsetzung benannten DIN 4109 nebst deren zugehöriger Anlage 8 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 ablesbar. Sie beziehen sich auf die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – u.a. auf Anforderungen an Decken und Dächer sowie Fenster und sonstige Öffnungen, wobei auch auf den Einfluss von Lüftungseinrichtungen und/oder Rolladenkästen eingegangen wird. In der zugehörigen Tabelle 8 werden die Anforderungen für die einzelnen Lärmpegelbereiche tabellarisch aufgelistet.

Soweit im Zusammenhang mit der Realisierung von Außenbauteilen gemäß der sich wie vorstehend beschrieben ergebenden Anforderungen Notwendigkeiten entstehen, ist diesen durch den (zusätzlichen) Einbau von Lüftungseinrichtungen Rechnung zu tragen.

Hierzu heißt es in Ziff. 5.4 der DIN 4109:

„Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten [...] Die entsprechenden bauaufsichtlichen Vorschriften [...] sind zu beachten.“

In Kap. 5.6 der DIN 18005 wird dargelegt:

"[...] Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.“

- c) Über die Tragung der Kosten für die passiven Schalldämmmaßnahmen ist mit dem für die Bebauung der Flächen des Teilbereichs des MK 1 und des südlichen Teilbereichs MK 3 des festgesetzten Kerngebietes potentiell in Betracht kommenden Investor in dem mit diesem geschlossenen städtebaulichen Vertrag, der für ihn bereits vor dem Satzungsbeschluss verbindlich geworden ist, abschließend geregelt worden, dass die Kosten der v.g. passiven Schallschutzmaßnahmen in angemessener und betraglich fixierter Höhe von ihm bereitzustellen sind. Zusätzlich

durch die Aufnahme von Nebenbestimmungen in zu erteilenden Baugenehmigungen wird gewährleistet, dass die entsprechenden finanziellen Beträge spätestens mit dem Baubeginn zugunsten der Stadt Duisburg gesichert und für die Betroffenen so bereitstehen, dass sie von ihnen spätestens in Anspruch genommen werden können, sobald sie mit dem „Auftreten“ der v.g. Geräuschmissionen rechnen müssen. Die Mittel werden auf einem Notaranderkonto hinterlegt und anteilig gegen Verzicht auf weitergehende Ansprüche von den Berechtigten jeweils von ihnen anteilig abgerufen werden können.

Sollte nicht der v.g. Investor, sondern sollten andere Bauherren zum Zuge kommen, so werden diese auf die gleiche Art und Weise wie vorstehend beschrieben verpflichtet werden.

In den Kreis der Eigentümer von Grundstücken, denen wirtschaftliche Beiträge zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen zustehen, sind z.T. auch solche einbezogen worden, deren Grundbesitz außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt (etwa z.B. an der westlichen Seite der Claubergstraße sowie der Ostseite der Tonhallenstraße und einzelne an der Friedrich-Wilhelm-Straße). Das ist geschehen, ohne dass die Verpflichtung bestünde, die insoweit berührten Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Hierzu wird auf die Ausführungen in dem nachfolgenden Kap. 12.1. verwiesen.

- d) Dass (nur) passive Lärmschutzmaßnahmen durch Außenschalldämmungen vorgegeben werden, ist ermessensfehlerfrei.

Der Einbau von Schallschutzfenstern sowie vergleichbare Maßnahmen zum Schallschutz im Hochbau gemäß der DIN 4109 bewirken, dass lärmbedingte Kommunikationsstörungen ausgeschlossen werden. Sie erfüllen damit die nach den Erkenntnissen der Lärmforschung an die Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu stellenden Anforderungen. Dass Außenschalldämmungen die Anwohner nicht davor schützen, bei geöffneten Fenstern ggf. Lärmeinwirkungen ausgesetzt zu sein, kann abwägungsfehlerfrei in Kauf genommen werden. Denn es wurden sämtliche hierfür angemessenen Möglichkeiten ausgeschöpft, über den passiven Schallschutz hinaus weitere Vorkehrungen für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu treffen. Auf die Ausführungen dazu nachfolgend unter e) wird verwiesen.

Auch der Umstand, dass Schallschutzfenster nicht geeignet sind, die Lärmbeeinträchtigung von Außenwohnbereichen zu mindern, macht die vorgenommene Abwägung nicht fehlerhaft. Denn jedenfalls nicht zu den Straßenräumen hin, sondern allenfalls vereinzelt auf den lärmabgewandten „Rückseiten“ der Gebäude kommen hier überhaupt solche Außenwohnbereiche in Betracht. Grundstücksflächen, die lediglich zum Schmuck eines Anwesens bepflanzt werden, aber nicht zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen – wie sie etwa auf einer Fläche an den südlichen Bereich der Tonhallenstraße westlich angrenzend im Bereich der „Tonhallen-Passage“ vorhanden sind - sind nach der ständigen Rechtsprechung der Obergerichte grundsätzlich hinsichtlich des Schutzes vor Lärmeinwirkungen nicht als Außenwohnbereiche schutzwürdig.

- e) Die von dem Gutachter vorgeschlagenen aktiven Schallschutzmaßnahmen (vgl. dazu u.a. z.B. Kap. 3.3.3 des Teiles II dieser Begründung – Umweltbericht) – insbesondere Verpflichtungen zur Verwendung schallabsorbierender Maßnahmen bei den Zu- und Abfahrten der Tiefgarage sowie der Anlieferungsbereiche (vgl. dazu u.a. auch Kap. 10.4) konnten und mussten nicht festgesetzt werden. Diesbezüglich kam nur in Betracht, reicht aber auch aus, die Verpflichtung auf sie – wie geschehen – in dem ergänzt vereinbarten vertraglichen Regelungen zu verankern und sie im übrigen in die Baugenehmigungen aufzunehmen.

10.8 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- a) Nicht mehr nachrichtlich übernommen wurde – anders als noch anlässlich der Auslegung der Planentwürfe –, dass das Gebäude Claubergstraße 11 in die Denkmalliste eingetragen ist. Wie in Kap. 7.2.6.1 ausführlich dargelegt worden ist, ist das frühere Denkmal Claubergstraße 11 inzwischen auf einen entsprechenden Antrag hin bestandskräftig aus der Denkmalliste gelöscht und nach Maßgabe der dafür erteilten Genehmigung – bis auf die Vorderwand – abgerissen worden. Die entsprechende Eintragung als Denkmal, die noch Gegenstand der Bebauungsplan-Entwürfe zur Offenlage gewesen ist, war demzufolge in die Planzeichnung nicht mehr aufzunehmen. Die gestellten denkmalrechtlichen Auflagen sind erfüllt worden.

Bezüglich der Entscheidung des Unteren Denkmalbehörde über die Aufhebung der Denkmaleigenschaft sowie die Zulassung des Abrisses des Gebäudes heißt es in dem darüber ergangenen Bescheid (vgl. dazu Kap. 7.2.6.1):

"Der Baugenehmigung (Teilabbruch) des Denkmals Claubergstraße 11 gingen zahlreiche Vorgespräche, Ortsbegehungen sowie ein Antrag des Investors voraus, dem ein eigens erstelltes Gutachten beigelegt war, welches zwei Planungsvarianten zur Integration des ehem. Bankgebäudes in den Komplex „Forum Duisburg“ vorstellt. Hieraus wird ersichtlich, dass sich der Investor (unter Berücksichtigung von statischen und brandschutztechnischen Belangen) mit einer Alternativ-Planung um den Erhalt des Denkmals bemüht hat, wenn auch mit dem Ergebnis, dass dieses sich funktional nicht integrieren lässt. Das Gutachten erörtert beide Varianten und kommt zu dem Ergebnis, dass Variante 2 zur Ausführung kommen soll. Diese sieht lediglich den Erhalt der Fassade vor. Alle von Seiten des Investors vorgebrachten Begründungen und Argumente flossen in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ein, die das Erlaubnisverfahren gemäß § 9 DSchG NW vorsieht.

Gemäß § 9 DSchG NW ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. § 7 DSchG besagt darüber hinaus, dass Eigentümer und Nutzungsberechtigte ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen haben, soweit ihnen das zumutbar ist.

Im Rahmen der o.a. Abwägungen bin ich – zusammenfassend – zu dem nachstehenden Ergebnis gekommen: Der in Planungsvariante 1 vorgesehene, gemessen an Variante 2 weiter gehende Erhalt des Denkmals (Fassade,

Gebäudeaußenwände, einläufiger Aufgang und Direktorentreppenhaus, Geschossdecken bis einschließlich Decke über ehem. Kassenhalle) ist weder aus funktionalen Gründen (Statik, Brandschutz, erforderliche Parkplätze) umsetzbar, da mit dem vorgesehenen Branchen-Mix nicht vereinbar, noch wirtschaftlich zumutbar (wirtschaftliche Gründe wurden seitens des Investors nur insoweit angeführt, als der Erhalt des Denkmals in keinem Verhältnis zur Gesamtinvestition steht). Eine Anbindung der vorgesehenen Mall an das Hochparterre des Altbaus wäre nur über eine Treppenanlage möglich, die aus verkaufsstrategischen Gründen nicht akzeptabel da nicht vermarktbar ist. Da Konzept und innere Funktion des Gesamtkomplexes die vollständige Einbindung des Grundstücks bedingen, war auch eine komplette Ausklammerung des Denkmals aus dem Einzelhandelskomplex nicht möglich. An der Realisierung des "Forum Duisburg" besteht ein großes öffentliches Interesse (Belebung der Duisburger Innenstadt, Kaufkraftbindung, Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, Arbeitsplätze, etc.), welches den öffentlichen Belang Denkmalschutz überwiegt und die beantragte Maßnahme (Teilabbruch) rechtfertigt bzw. verlangt. Dass es dabei möglich ist, die Fassade des Gebäudes zu halten, auch wenn ihr als solche dann kein Denkmalwert mehr zukommt, werde ich aus Gründen der Stadtbildpflege als positiven Aspekt.“

- b) Der spezielle und detaillierte Hinweis auf das in der Nähe des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befindliche eingetragene Bodendenkmal „Fränkisches Reihengräberfeld“ (Liste DU Nr. 42 b) konnte gleichfalls entfallen, wie in Kap. 7.2.6.2 im einzelnen dargelegt ist.

Die archäologische Sachstandsermittlung im Bereich der unbebauten Freifläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hat keine Hinweise erbracht, dass sich das Bodendenkmal Liste Duisburg Nr. 42b – Fränkisches Gräberfeld – in der Duisburger Innenstadt bis in den Bereich des Plangebietes erstreckt. Hinweise auf archäologische Funde oder Befunde anderer Zeitstellung wurden nicht vorgefunden. Dies ist das Resultat des zwischenzeitlich vorliegenden Abschlussberichts, Aktivitätsnummer: Ni 2006/1003, ohne Datum, des Archäologenteams Dr. Hans-Peter Schletter, Duisburg, und Ingo Buhren M.A., Oberhausen (Rhld.), das vom Landschaftsverband Rheinland – Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege - mit Schreiben vom 16. Februar 2006 bestätigt worden ist.

Damit ist das Vorhandensein archäologisch relevanter Substanz unwahrscheinlich geworden. Weil aber trotzdem nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass bei Erdbewegungen kleinere Befunde entdeckt werden könnten, wird der allgemeine Hinweis gegeben, dass archäologische Funde oder Befunde von jedem Entdecker sofort der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen sind und der Fund mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen ist (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Die ersten beiden Abschnitte des speziellen Hinweises Nr. 1 zu dem Bodendenkmal konnten deshalb aus den Planunterlagen herausgenommen werden. Verblieben ist lediglich noch der allgemeine Hinweis aus dem bisherigen Entwurf, der auf die

allgemeinen Pflichten bezüglich Bodenfunde ausgerichtet ist und vorsorglich gegeben wird:

1. Bodenfunde

Sollten bei Bodenarbeiten archäologische Bodenfunde, wie Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc., und archäologische Bodenbefunde, wie Verfärbungen des Bodens, Mauern etc., oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4, Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, anzuzeigen. Das Bodendenkmal ist nach dem Eingang der Anzeige bei der Behörde mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

c) Außerdem sind vorsorglich folgende nachrichtliche Hinweise gegeben worden:

2. Altlasten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile als Bodenbelastungen einzustufen sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde (31-6), entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 des Gesetzes zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NRW) unverzüglich zu informieren.

3. Kampfmittel

Nach den Auswertungen des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes werden innerhalb des Geltungsbereiches Kampfmittelfunde vermutet. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im

gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

4. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg 6. August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

Zu den v.g. Themenbereichen im einzelnen sei – zusätzlich zu den Ausführungen in den Kap. 12.4 und 12.5 – auf die jeweils dazu ausführlich vorhandenen Darlegungen in den jeweiligen Kapiteln im Teil II dieser Begründung (Umweltbericht) verwiesen.

11 Technische Infrastruktur

Die Erschließung durch sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden, ist für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Die Ver- und Entsorgung für die Gebäude, die nicht von den geplanten Neubaumaßnahmen betroffen sind, wird jederzeit uneingeschränkt aufrechterhalten. Die notwendigen Neu- bzw. Umverlegungen von Leitungen sowie die Herstellung der Hausanschlüsse werden im einzelnen mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern, die der Planung jeweils ausdrücklich zugestimmt oder ihr zumindest nicht widersprochen haben, abgestimmt und alsdann vorgenommen. Auch bezüglich der innerhalb des Teilabschnitts der Straße "Am Buchenbaum", der die Eigenschaft als öffentliche Straße verlieren und überbaut werden soll, bislang vorhandenen Medien sind die Demontage und der Umschluss der vorhandenen Leitungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bereits abgestimmt worden. Außerdem sind sie Gegenstand der von einem potentiellen Investor bereits für diesen verbindlich parallel zu den vereinbarten Regelungen, die in dem Bebauungsplan geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag enthalten sind.

11.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- a) Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung im Plangebiet werden durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt, auch während der Bauphase. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des Plangebietes zwei Trinkwasserleitungen (DN 600 und DN 150), die verlegt werden müssen. Nach der zurzeit vorgesehenen Verbautechnik entlang des Stadtbahntunnels Königstrasse ist eine Verlegung der DN-600- Wasserleitung schon

vor der Fertigstellung der Wände in den Untergeschossen einer zu errichtenden Bebauung jedoch nicht möglich. Es soll daher zeitlich begrenzt eine kleiner dimensionierte Wasserleitung (DN 300) als Interimslösung entlang der Schlitzwand verlegt werden. Die Trinkwasserleitungen in der Claubergstraße bis zur Ecke Lenzmannstraße werden erneuert.

- b) Im äußersten südlichen Bereich der Königstraße verläuft parallel zum Stadtbahntunnel eine Entwässerungsleitung DN 300 zur Oberflächenentwässerung. Diese wird zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches neu verlegt.

Das Abwasser aus neu zu errichtender Bebauung im Plangebiet soll jeweils zur Hälfte in die Mischwasserkanäle in der Tonhallenstraße und in der Claubergstraße geführt werden.

Die Ableitung erfolgt in Mischwasserkanäle, die zukünftig sämtlich in Richtung Friedrich-Wilhelm-Straße verlaufen werden.

Während der Mischwassersammler in der Friedrich-Wilhelm-Straße ausreichend dimensioniert ist, auch zusätzliche Abwassermengen aufzunehmen, reicht die Kapazität des in der Claubergstraße vorhandenen Mischwasserkanals bei der zu erwartenden Niederschlagsmenge aufgrund des Geplanten nicht aus. Zudem ist betreffend den Regenüberlauf "Schwanentor" in der Vorflut des Kanalnetzes eine Ordnungsverfügung vorhanden, in der eine Auflage des Staatlichen Umweltamtes Duisburg enthalten ist, keine zusätzlichen Entwässerungsflächen an das Kanalnetz anzuschließen. Daraus resultiert die Notwendigkeit, die abzuleitende Menge an Niederschlagswasser zu begrenzen. Das geschieht durch vertraglich mit dem potentiellen Investor für die Bebauung der Teilbereiche MK 1 und MK 3 des festgesetzten Kerngebietes bereits verbindlich vereinbarte Maßnahmen der Dachbegrünung in einem Umfang von etwa 11.000 m² sowie durch die Neuverlegung des in der Lenzmannstraße vorhandenen Mischwasserkanals. Mit der Dachbegrünung der zu realisierenden Projekte wird eine Neuverlegung des Kanals in der Lenzmannstraße verbunden, der dann in (dafür) ausreichender Dimensionierung und mit geändertem Gefälle hergestellt wird. Hierdurch kann direkt in den Kanal in der Friedrich-Wilhelm-Straße entwässert werden. Die Übernahme der Kosten für den Kanal in der Lenzmannstraße durch den v.g. potentiellen Investor ist verbindlich für ihn in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ebenfalls bereits vereinbart. Mit der daraufhin möglichen grundstücksisernen Entwässerung in den Kanal in der Lenzmannstraße ist der Entwässerungskanal in der Claubergstraße für die verbleibenden Abwassermengen mit dem Abflussbeiwert $C=1,0$ ausreichend dimensioniert.

Die Maßnahmen zur Reduzierung der abzuleitenden Menge an Niederschlagswasser (Dachbegrünung) werden zur Einhaltung der Vorgaben des Staatlichen Umweltamtes Duisburg und abgestimmt mit dem Träger der Abwasserbeseitigung ergriffen. Die Dachbegrünung erfolgt in einer Größenordnung, die anhand einer theoretisch zur Verfügung stehenden Dachfläche von 11.695 m² ermittelt worden ist, welche abzüglich der im Rahmen der Detailplanungen festzulegenden

Dachdurchdringungen, Bewegungsflächen usw. herzustellen sein wird. Dazu führt der im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren eingeschaltete Gutachter aus:

„Dies reduziert die Einleitmenge deutlich. Es kann gemäß DIN 1986 ein Abflussbeiwert von 0,3 (Pflanzschichtdicke > 10 cm) bis 0,5 (Pflanzschichtdicke = 10 cm) durch die rückhaltende Wirkung der Pflanzschicht in Ansatz gebracht werden. Es sollte aus Sicht der Entwässerungstechnik eine Pflanzschichtdicke > 10 cm gewählt werden.“

Auch die Maßnahmen an der Kanalisation sind in dem für den potentiellen Investor bereits verbindlichen städtebaulichen Vertrag bezüglich der Kostentragung verankert. Sie werden im Zuge der Ausführungsplanung in enger Zusammenarbeit mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen durchzuführen sein.

- c) Notwendigkeiten dazu, gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) eine Beseitigung des Niederschlagswassers vor Ort vorsehen zu müssen, bestehen vorliegend nicht. Denn solche Erfordernisse sind gemäß § 51 a Abs. 1 Satz 1 LWG nur für Grundstücke gegeben, *"die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden."* Derartige Grundstücke sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- d) Eine Feuerwehroleitung in der Königstraße sichert die Wasserversorgung in Notfällen, z.B. bei Bränden.

11.2 Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt im Plangebiet durch das im öffentlichen Straßenraum liegende Leitungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers.

Eine ausreichende elektrische Versorgung einer Neubebauung im Plangebiet aus dem vorhandenen Stromnetz innerhalb des Geltungsbereiches ist allerdings nicht möglich. Dafür ist derzeit keine ausreichende Kapazität vorhanden.

Aus diesem Grund werden aus dem Umspannwerk UW 37 am Innenhafen neue Mittelspannungskabel verlegt. Über diese sollen sowohl die Bebauung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als auch das derzeit im Bau befindliche „City-Palais“ versorgt werden.

Die Elektroleitungen werden ebenso wie die vorhandenen drei Netzverteilerstationen vor dem Beginn der Bauarbeiten für eine solche Neubebauung verlegt. Die Umverlegung und die Herstellung der neuen Anlagen erfolgen jedenfalls durch die Stadtwerke Duisburg.

Auf der zukünftigen Baufläche in dem Kerngebiet befinden sich zwei freistehende Elektro-Netzverteilerstationen, die umverlegt werden müssen. Sie werden nach der Erstellung der Neubebauung wieder in das Gebäude zurückgebaut.

Notwendige Regelungen darüber erfolgen außerhalb des Bebauungsplanes zwischen im Plangebiet tätig werdenden Bauherren sowie dem v.g. Versorgungsträger.

11.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird ebenfalls über das Leitungsnetz des zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Für eine Neubebauung in dem Teilbereich MK 1 des festgesetzten Kerngebiets werden die Hausanschlüsse an die in der Lenzmannstraße vorhandenen und ausreichend dimensionierten Leitungen hergestellt. Innerhalb der Königstraße wird eine neue Gasleitung verlegt. Gleiches gilt für einen ca. 40 m langen Abschnitt in der Lenzmannstraße.

11.4 Fernwärme

Die Fernwärmeversorgung erfolgt zukünftig über Fernwärmeleitungen des zuständige Versorgungsträger, die von der Friedrich-Wilhelm-Straße kommend in die Lenzmannstraße neu verlegt werden. Außerdem soll eine neue Fernwärmetrasse in der Königstraße hergestellt werden.

Diejenigen vorhandenen Fernwärmeleitungen, die entsprechend der beabsichtigten Planung zukünftig nicht mehr innerhalb von öffentlichen Flächen liegen würden, werden in Abstimmung mit dem Medienträger entfernt oder verlegt.

11.5 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom AG und des Instituts für Informatik der Stadt Duisburg, Multimedialeleitungen sowie eine Feuerwehrdatenleitung.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen wird derzeit die notwendige Umverlegung dieser Leitungen zwischen dem Bauherrn und den Versorgungsträgern abgestimmt.

Bei den Ausbauplanungen sind die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutsche Telekom AG sowie zur Aufrechterhaltung der Brandmeldevorsorge zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auch die Versorgung der vorhandenen Sprinklerzentrale in der Tiefgarage des Karstadt-Warenhauses aufrechterhalten.

Vorhandene Netzverteiler an der Ecke Königstraße/Claubergstraße werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde auf die gegenüberliegende Seite der Königstraße an das Amts- und Landgerichtsgebäude verlegt.

11.6 Grundwassermessstelle

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle. Eine solche ist im Zuge einer Neubebauung wieder zu errichten.

12 Städtebauliche Abwägung

Die vor allem unter

- Berücksichtigung der in dem Umweltbereich (Teil II dieser Begründung) wiedergegebenen Ergebnisse der Umweltprüfung (allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls),
- Beachtung der relevanten rechtlichen Vorgaben, z.B. anhand der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie
- Zugrundlegung der vorstehend benannten und begründeten Festsetzungen sowie sonstigen städtebaulichen Regelungen

durchgeführte Abwägung ist in städtebaurechtlicher Hinsicht insbesondere nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB a.F. sowie materiellrechtlich auch unter Einbeziehung der Regelungen in § 1 Abs. 5 – 8 sowie § 1 a BauGB n.F. erfolgt. Die Ergebnisse sind z.T. in dem Umweltbericht, z.T. in den vorstehenden Ausführungen dieser Begründung niedergelegt. Zu bestimmten Punkten sei zusammenfassend noch einmal Folgendes herausgestellt:

12.1 Geltungsbereich:

Keine Verpflichtung, die Gebiete, auf die sich die vollzogene Abwägung bezieht, in den Geltungsbereich des Bebauungsplan einzubeziehen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist zutreffend gewählt worden.

- a) Dies ist der Fall auch angesichts der Tatsache, dass er in dem anhängigen Verfahren zwischenzeitlich mehrfach modifiziert worden ist.
- b) Insbesondere gilt diesbezüglich:

Dass die Abwägung in der vorliegenden Planung – etwa zum Immissionsschutz – auch auf räumliche Bereiche erstreckt worden ist, die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind, führt nicht dazu, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf solche Areale hätte erweitert werden müssen:

In der Rechtsprechung ist zu der dahingehenden Thematik schon seit längerem allgemein die Ansicht gefestigt, dass der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keinesfalls sämtliche Flächen abdecken muss, auf denen im Zusammenhang mit ihm Punkte auftreten, die der Lösung bedürfen. Es kommt in Betracht, auch nur einen Teilbereich einzubeziehen, wenn – wie hier – in der Planung die Bewältigung aller auftretenden Probleme materiell-rechtlich ordnungsgemäß erfolgen kann und dieses sichergestellt ist.

So hat bereits der Baden-Württembergische Verwaltungsgerichtshof in seinem Nomenkontrollbeschluss vom 27. Februar 1991 - 3 S 557/90 -, Umwelt- und Planungsrecht (UPR) 1991, S. 356, in einem Fall, in dem die Aufstellung von mehreren Teilbebauungsplänen an Stelle eines einzigen Planes für ein Gesamtgebiet in Rede stand, zu Recht festgestellt:

"Erforderlich ist nur, daß die Antragsgegnerin bezüglich jeden Teilbereichs erkennt, daß nur alle Bebauungspläne zusammen den Konflikt bewältigen können, der sich

daraus ergibt, daß das Betriebsgelände der Antragsgegnerin in der Innenstadt in erheblichem Umfang von der Wohnbebauung umgeben ist. Wird dieser Sachverhalt berücksichtigt, steht der Zulässigkeit von Teilbebauungsplänen nicht entgegen, daß der das Werksgelände der Antragstellerin umfassende Bebauungsplanentwurf „Innenstadt“ bisher noch nicht einmal ausgelegt worden ist. Entscheidend für die Problembewältigung ist, daß der Betrieb der Antragstellerin in seinem derzeitigen Bestand und etwaigen planungsrechtlichen möglichen Veränderungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans für einen Teilbereich in die Abwägung eingestellt und in seiner Bedeutung und hinsichtlich seiner Immissionen zutreffend gewichtet worden ist.“

Wegweisend ist insoweit auch das Urteil des OVG Berlin vom 15. Mai 1998 - 2 S 1.98 -, NVwZ-RR 1998, S. 720 (nur Leitsätze), dessen erster Leitsatz lautet:

"Wird innerhalb eines festgelegten Entwicklungsbereiches für ein Teilgebiet gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB wegen eines dafür gegebenen Planerfordernisses ein Bebauungsplan erlassen, so können durch seine Festsetzung hervorgerufene Immissionskonflikte mit vorhandenen Nutzungen außerhalb seines Geltungsbereichs abwägungsfehlerfrei auch in der Weise gelöst werden, daß in der Planbegründung eine mögliche Problembewältigung in dem für das betreffende Gebiet zu erlassenden Bebauungsplan vorbehalten wird.“

Das OVG NRW sieht und handhabt dies ähnlich, wenn es zum Beispiel in seinem Urteil vom 16. Oktober 1997 - 11a D 116/96.NE -, NVwZ-RR 1998, S. 632, davon ausgegangen ist, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan/(vorhabenbezogener) Bebauungsplan für das zu überbauende Gelände – ohne dieses ausdrücklich als Problempunkt zu behandeln – zulässigerweise allein auf dieses erstreckt werden kann. Dies wurde als zulässig angesehen, obwohl in dem entschiedenen Fall bewältigungsbedürftige Spannungen aufgrund von Lärmeinwirkungen bestanden, die ausgehend von Quellen innerhalb des Bebauungsplangebietes auf die (nicht in das Plangebiet einbezogene) Umgebung einwirkten. Gefordert und zugrundegelegt wurde vom OVG NRW nur, dass diese Spannungen erkannt und für sie in der (dort innerhalb der in der Bebauungsplan-Begründung niedergelegten) städtebaurechtlichen Abwägung bauplanungsrechtlich zutreffende Lösungen gefunden wurden. Unter setzt wird dieses Resultat der Auswertung dieses Urteils, wenn man zur Kenntnis nimmt, dass das OVG NRW an einer Stelle aufgeführt hat (a.a.O., S. 635):

"Eine Verpflichtung der Antragsgegnerin gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnG, die Satzung um die betroffenen Nachbargrundstücke zu erweitern und hierfür die im Durchführungsvertrag vorgesehenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes zum Gegenstand von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu machen, bestand nicht. Die in dieser Bestimmung eröffnete Möglichkeit entsprechender Festsetzungen verdichtet sich gemäß § 1 Abs. 3 und 6 BauGB nur in Ausnahmefällen zu einer Verpflichtung. [...]"

Das OVG NRW hat den so ausgestalteten, ihm in einem Normenkontrollverfahren zur Prüfung unterbreiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan für rechtswirksam befunden.

Es kommt somit in Betracht, (nur) den von ihr direkt planerisch betroffenen Bereich in die Planung einzubeziehen, wenn – wie hier – in dieser Planung im übrigen die Bewältigung aller auftretenden Probleme materiell-rechtlich ordnungsgemäß erfolgen kann und dieses sichergestellt ist.

12.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorliegende Planung erfüllt mit ihren Inhalten vollumfänglich die landesplanerischen Leitziele: Mit dem Geplanten wird die oberzentrale Funktion der Stadt Duisburg an einem integrierten Standort des Oberzentrums innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsschwerpunktes der Innenstadt mit deutlicher Lagegunst zum öffentlichen Personennahverkehr unter Aufhebung einer städtebaulichen Minder-nutzung gesichert. Die Erschließung des Areals von der Friedrich-Wilhelm-Straße als wesentliche Hauptstraße ist sehr günstig. Das durch die kundenintensive Nutzung induzierte motorisierte Verkehrsaufkommen kann störungsfrei aufgenommen und unmittelbar zu Tiefgaragen (sowie umbauten Anlieferhöfen) geleitet werden (vgl. dazu die ausführlichen Darlegungen in Kap. 9.2). Die Anbindung an den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr über den nahe gelegenen Haltepunkt verschiedener Stadtbahnlinien unter der Königstraße sowie die Bushaltestellen an der Friedrich-Wilhelm-Straße in direkter Nähe zu dem Plangebiet mit einer unmittelbaren Anbindung an den Hauptbahnhof und die verschiedenen Stadtteile ist als sehr gut zu bezeichnen. Der Hauptbahnhof ist auch für Fußgänger problemlos erreichbar. Mit einer angemessenen Stellplatzplanung, die in den Kontext der Parkraum-bewirtschaftung für die Innenstadt von Duisburg eingebunden ist, ist den Anforderungen des ruhenden Verkehrs positiv Rechnung getragen.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die Friedrich-Wilhelm-Straße auch mit dem Auto gut gewährleistet.

Die direkte unterirdische Anbindung an die Stadtbahn im Bereich der Königstraße qualifiziert den Geltungsbereich als einen Teil des Einkaufsschwerpunktes in besonderer Weise, weil damit die kurzen Wege in der Stadt und z. T. auch darüber hinaus mit umweltfreundlichen und allen Alters- und Bevölkerungsgruppen zugänglichen Verkehrsangeboten ermöglicht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die anhand des GEP vorgegebenen regionalen Ziele. Mit der Aufwertung und Erweiterung innerstädtischer Flächen, gerade auch durch neu zu verwirklichende Handelseinrichtungen, werden - auch im Sinne des Bodenschutzes – keine Flächen im Außenbereich für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Insgesamt ist die mit dem Bebauungsplan zu realisierende Neubebauung mit ihrer Lage innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches, der unmittelbaren räumlichen Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr sowie den zu erreichenden Vorteilen und den nur festgestellten

nicht wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung und der Versorgung benachbarter Zentren gerade auch regionalplanerisch verträglich.

Auf Grund der festgesetzten Nutzungen sind weder innerhalb der Stadt Duisburg noch die Stadtgrenzen überschreitende – also landesplanerisch bedeutsame – negative Wirkungen des Vorhabens zu erwarten. Die landesplanerische Tragfähigkeit des Projektes ist gegeben.

Die Ansiedlung der mit dem Festsetzungskatalog vorgeschlagenen Nutzungen auf der vorgesehenen Fläche erweist sich als besonders geeignet, weil es dadurch mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit zu einer nachhaltigen innerstädtischen Nutzung kommt. Monostrukturen werden durch die vielfältige Mischung an Nutzungen vermieden, sodass auch weiterhin von einer Integration in das städtebauliche Umfeld auszugehen ist.

Die räumliche Zuordnung zu dem landesplanerisch festgelegten Siedlungsschwerpunkt im Zentrum von Duisburg ist gegeben. Der Flächennutzungsplan und die angrenzenden Bebauungspläne der Stadt Duisburg weisen für das Plangebiet zentrale Nutzungen aus. Die Entwicklung des Bebauungsplanes ist damit auch entsprechend den Anforderungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan erfolgt.

12.3 Umweltprüfung

Nach Maßgabe der Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine allgemeine Vorprüfung – die insofern an das aktuelle Planungsrecht angepasst worden ist, als sie den Anforderungen an eine Umweltprüfung und die Dokumentation darüber denjenigen an einen Umweltbericht genügt – durchgeführt worden, welche auf die in den Fachgutachten genannten zu erwartenden Auswirkungen gestützt ist. In den gutachterlichen Beiträgen sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden. Zur Integration der beabsichtigten Nutzungen mit großflächigem Einzelhandel, Gewerbe, Freizeiteinrichtungen und Wohnen wird die Umsetzung der erkannten Handlungsbedarfe frühzeitig in die Wege geleitet. U.a. die zur Aufrechterhaltung der Verkehrsqualität im relevanten Straßennetz erforderlichen Maßnahmen werden ebenso wie die zu realisierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Luftschadstoff- sowie Feinstaubbelastungen und vor übermäßiger Verschattung über die Festsetzungen im Bebauungsplan und verbindlich umzusetzende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen sowie über Nebenbestimmungen zu erteilenden Baugenehmigungen gesichert.

Die zu beurteilende Beeinträchtigung von umwelt- und naturschutzbedingten Schutzgütern ist mit der allgemeinen Vorprüfung auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten und –untersuchungen zureichend geprüft worden. Demnach ergeben sich keine Sachverhalte, die den geplanten Nutzungen insgesamt entgegenstehen. Die Auswirkungen durch das in Rede stehende Vorhaben sind überwiegend als nicht schädlich bewertet worden.

12.4 Boden und Altlasten, Kampfmittelfunde

Geologisch betrachtet liegt der Geltungsbereich am Ostrand der Niederrheinischen Bucht mit einem Grundgebirge aus quartären Sedimenten, das sich aus tertiären Schluffen und Tonen zusammensetzt. Darunter folgen die flözführenden Schichten des Karbon.

Bodenkundlich dominieren gemäß der Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4506 "Duisburg", Braunerden, stellenweise auch Gley-Braunerden. Weil jedoch das Gebiet seit mehr als hundert Jahren überwiegend baulich genutzt wird, sind die genannten Böden nur noch rudimentär vorhanden.

Die Grundstücke Am Buchenbaum 8-12 (Nr. 2009, Selbstversorgungstankstelle) und Am Buchenbaum 14-16 (Nr. 2482, Selbstversorgungstankstelle) sind im Altlastenkataster der Stadt Duisburg registriert. Weitere Tankanlagen werden auf den überbauten Grundstücken Tonhallenstraße 16 sowie Claubergstraße 19, bezüglich derer der Bestand erhalten wird, vermutet. Soweit auch auf dem Grundbesitz Lenzmannstraße 7 das Vorhandensein einer Tankanlage in Erwägung gezogen wurde, hat sich diese Vermutung im Zuge der bislang durchgeführten Bauarbeiten nicht bestätigt.

Im Rahmen einer Boden- und Bodenluftuntersuchung wurden am 2. und am 5. September 2005 dort neun Rammkernsondierungen (RKS) niedergebracht, sieben der neun RKS wurden zu provisorischen Bodenluftmessstellen ausgebaut.

Die analysierten Bodenluftproben wiesen keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen auf. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine Kontamination des Grundwassers.

Nach den Unterlagen des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 03.05.2005) war eine Auswertung vorhandener Luftbilder aufgrund einer zu starken Zerstörung nicht möglich. Weil in dem Bereich der Duisburger Innenstadt jedoch kriegsbedingte Handlungen mit Zerstörungen stattgefunden haben sowie Sprengtrichter auch innerhalb des Geltungsbereiches bekannt sind, ist grundsätzlich von einer potenziellen Gefährdung auszugehen. Im Rahmen der bereits durchgeführten Arbeiten innerhalb des Plangebiets wurden bislang Kampfmittelfunde jedoch nicht getätigt.

12.5 Keine grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen

- a) Den Vorgaben aus der Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg wird vollumfänglich entsprochen.

Soweit Bäume nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 6. August 2001 aufgrund ihres Stammumfanges unter Schutz stehen, werden in dem ergänzenden städtebaulichen Vertrag, der bereits vor dem Satzungsbeschluss für einen potentiellen Investor verbindlich abgeschlossen worden ist, angezeigte Vereinbarungen getroffen. Außerdem werden diesbezügliche Nebenbestimmungen Bestandteile zu erteilender Baugenehmigungen:

Die zu fällenden oder bereits gefälltten Bäume, die unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehen, sind gemäß der Abstimmungen mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Duisburg durch eine entsprechende Anzahl von auf Kosten potentieller Investoren zu pflanzende Bäume zu ersetzen.

Der Ausgleich erfolgt nach einer Standortabstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde über Baumpflanzungen durch die Stadt Duisburg.

- b) Soweit Dachbegrünungen – was im einzelnen ebenfalls durch einen städtebaulichen Vertrag sowie Regelungen in Baugenehmigungen festgelegt ist bzw. wird – vorzusehen sind, erfolgt dieses zunächst anhand des zwingenden Erfordernisses, zu einer verbesserten Niederschlagsentwässerung gelangen zu müssen. Der Gutachter, der sich zu der Thematik des landschaftspflegerischen Eingriff-Ausgleichs äußert, sieht in der zu realisierenden Dachbegrünung indes auch eine landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme unter dem Ausgleichsaspekt. Sie erfolgt nach seinen Darlegungen bezüglich des Eingriffs-/Ausgleichs-Aspekts freiwillig, ist also unter diesem Gesichtspunkt nicht zwingend.
- c) Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 lit. a) und/oder 25 lit. b) BauGB sind in dem Bebauungsplan nicht enthalten. Ihrer bedarf es auch nicht.

Dies beruht auf § 21 Abs. 2 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG), wonach *"auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches [...] und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches [...] die §§ 18 bis 20 (nicht anzuwenden sind)."*

Hervorzuheben ist auch die Regelung in § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB n.F., früher Satz 4 a.F., nach der ein *"Ausgleich [...] nicht erforderlich (ist), soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."*

Danach ist im vorliegenden Plan keine Festsetzung eines Ausgleichs erforderlich und dementsprechend auch nicht erfolgt. Denn relevante Eingriffe waren bereits in den seinerzeit von der Stadt Duisburg aufgestellten "alten" Bebauungsplänen Nrn. 858 und 871 sowie im Durchführungsplan Nr. 162 zugelassen worden. Dass es sich hinsichtlich der daraus resultierenden Folgen grundsätzlich wie vorstehend angegeben verhält, ist vom Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 20. März 2003 – 4 BN 57.02 – unzweifelhaft so gesehen worden, indem es dort wörtlich ausgeführt hat:

"Der Wortlaut des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist eindeutig. Er stellt allein darauf ab, welche Bebauung vor der Aufstellung des neuen Bebauungsplans zulässig war und differenziert nicht danach, wann und unter welcher Rechtslage die bestehenden Baurechte entstanden sind. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Angesichts des klaren Wortlauts der Regelung kommt eine [...] einschränkende Auslegung, nach der von einem Ausgleich nur abgesehen werden darf, wenn bei der Aufstellung oder dem Vollzug des alten Bebauungsplans die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

erfüllt worden sind, auch mit Blick auf die Staatszielbestimmung in Art. 20 a GG nicht in Betracht.“

Dementsprechend heißt es in einem der amtlichen Leitsätze zu diesem Beschluss:

"§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB gilt auch im Hinblick auf solche alten Bebauungspläne, bei deren Aufstellung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht berücksichtigt worden ist."

In Bezug auf diese bundesgesetzlichen Regelungen sind folglich eventuelle "alte" Ausgleichserfordernisse bereits abgegolten und vorliegend nicht mehr zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der sodann anschließend (nur noch) erforderlichen Abgleichung, ob durch den neuen Plan ein "Mehr" an ausgleichspflichtiger Bebaubarkeit entsteht, war für den Bereich des Plangebietes das „alte“ Baurecht demjenigen gegenüberzustellen, das durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen wird. Die Gegenüberstellung hat nach Maßgabe der dazu durchgeführten Abwägung ein solches "Mehr" hier nicht ergeben. Eine relevante Vergrößerung der Bebauungsmöglichkeiten ist gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht erfolgt. Vor allem aber ist auch die sonstige Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet, was z.B. die Möglichkeiten zur Versiegelung angeht, nicht vergrößert worden. Ebenso ist eine Verdichtung der Bebauung gegenüber den Festsetzungen in den „alten“ Bebauungsplänen nicht festgesetzt worden.

Bezüglich der bislang mit Grün bestanden gewesenen Fläche des „Heiratsmarktes“, die künftig überbaut werden kann, ist ebenfalls keine Erweiterung der versiegelbaren Fläche zustande gekommen. Dieses Areal war nämlich zwar z.T. mit Grün bestanden. Unter der Oberfläche wies die Fläche in der Vergangenheit jedoch eine Unterbauung auf. Sie war nur darauf aufliegend mit einer Bodenschicht versehen und bepflanzt worden.

12.6 Einzelhandel

In der vorgenommenen planerischen Abwägung ist zutreffend die Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsnutzungen befürwortet worden. Hierbei hat sich die Plangeberin hinreichende Gewissheit über etwaige negative landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen bei der Realisierung der von ihr vorgesehenen Festsetzungen verschafft. Es sind insbesondere Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels betrachtet und gewürdigt worden.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Zulassung von Einzelhandelsnutzungen erfolgt in der als Oberzentrum ausgewiesenen Stadt Duisburg. Eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung benachbarter Zentren ist nicht zu erwarten – was mit ausführlicher Begründung, der sich die Plangeberin angeschlossen hat, festgestellt wurde.

Durch die beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung einschließlich der flankierenden Nutzungen kann zudem eine erhebliche Anzahl innenstadtnaher, durch den ÖPNV gut erschlossener Arbeitsplätze neu bereitgestellt werden. Zu als nennenswert

einzustufenden Verlusten an Arbeitsplätzen andernorts wird es demgegenüber nicht kommen, da eine Flächenverdrängung nicht auftreten wird, wie der Gutachter zutreffend festgestellt hat.

12.7 Verkehr

Der Gutachter hat die verkehrlichen Belange und Auswirkungen umfassend untersucht. Die von ihm angewandte Methode ist nicht zu beanstanden.

Er untersucht die Zunahme des Verkehrs im Rahmen einer verkehrlichen Auswirkungsanalyse. Die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erfolgt im Wesentlichen anhand der vorgegebenen Strukturdaten sowie unter Zugrundelegung allgemeiner und spezifischer Kenndaten zur Mobilität, wobei wegen des unterschiedlichen Verkehrsverhaltens differenziert wird.

Das Ergebnis, zu dem der Gutachter gelangt ist, ist – insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrszuwächse – ebenfalls nicht zu beanstanden.

In Kenntnis der durch das Verkehrsgutachten aufgezeigten Problembereiche hat sich die Stadt dazu entschlossen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie daran angrenzend die Verkehrsführung entsprechend zu verändern und umfassende Optimierungen des Besucher- sowie vor allem des Anlieferverkehrs vorzusehen und deren Umsetzung verbindlich festzulegen.

Anhand der Berechnung des prognostizierten Zusatz-Verkehrsaufkommens verweist der Gutachter auf erforderliche Maßnahmen zur Verkehrslenkung und zum Ausbau des relevanten Straßennetzes mit den jeweiligen Knotenpunkten. Die empfohlenen Maßnahmen sind nach der erfolgten Abwägung durch die Plangeberin verbindlich verankert worden, soweit sie Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Ansonsten werden sie nach Maßgabe der dafür geltenden Bestimmungen im Zuge der Bebauung des Areals umgesetzt.

12.7.1 Erschließung für den fließenden Verkehr

Aus den verschiedenen Erschließungsvarianten ist die unter wirtschaftlichen, umweltrelevanten und verkehrstechnischen Aspekten günstigste Variante ermittelt worden.

Die Stadt Duisburg hat sich nach Abwägung sämtlicher erkennbarer Belange der Empfehlung des Gutachters angeschlossen, die Maßnahmen zu den Änderungen der Verkehrsführung durchführen zu lassen.

Im Bereich Lenzmannstraße / Claubergstraße in Richtung Süden wird die bisherige Einbahnstraßenregelung dahingehend geändert, dass die umweltrelevanten Beeinträchtigungen nur in einem geringen und räumlich begrenzten Ausmaß auftreten werden.

Auch mit den im Zusammenhang mit dieser geänderten Verkehrsführung erforderlichen Ausbaumaßnahmen vor der Kreuzung Tönhallenstraße / Friedrich-

Wilhelm-Straße mit einer neuen Linksabbiegemöglichkeit insbesondere für Lkw werden die Mehrbelastungen auf ein Minimum begrenzt.

Hinsichtlich der Straße "Am Buchenbaum" treten bezüglich ihrer verbliebenen Teilstrecken deutliche Verbesserungen bezüglich des Anlieferverkehrs ein, der nicht mehr – wie bisher – im Straßenraum abgewickelt wird, Es wird vielmehr zukünftig eingehaust und außerhalb des Straßenraumes stattfinden.

12.7.2 Tiefgaragen und Stellplatzangebot

Die Plangeberin hat sich mit Blick auf die zu berücksichtigenden stadtbildlichen, wirtschaftlichen, umweltrelevanten und verkehrstechnischen Aspekte für die Bereitstellung des erforderlichen Stellplatzangebotes in der planungsrechtlich jetzt verbindlich festgelegten Art und Weise – insbesondere zur Bereitstellung und Nutzung von Tiefgaragen-Stellplätzen – entschieden. In diesem Zusammenhang sind die Bereiche für die Zu- und Abfahrten – wie auch für die Anlieferungen an der Lenzmannstraße und „Am Buchenbaum“ – u.a. zur Reduzierung der verkehrsbedingten Lärmbeeinträchtigungen festgelegt worden.

Mit den entwickelten pragmatischen und umsetzungsorientierten Lösungsansätzen besteht eine tragfähige Grundlage zur definitiven Sicherung des erforderlichen Stellplatzangebotes in dem nachfolgenden Realisierungsstadium. Die Plangeberin hat sie als verbindlich vorgegeben. Der Investor, der möglicherweise das „Forum“ errichten will, hat die Konzeption als für sich verbindlich anerkannt und setzt sie um.

12.8 Schall / Lärm

- a) Der durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Kerngebietes zu erwartende Lärm ist mit den schalltechnischen Untersuchungen zum vorliegenden Bebauungsplan begutachtet worden.

Die Stadt hat sich auf der Basis der eingeholten Gutachten mit Fragen des Immissions- und Schallschutzes ausführlich befasst und sich dabei auf die vorgelegten schalltechnische Untersuchungen gestützt. Für die Berechnungen der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr haben die Gutachter zutreffend auf die Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung abgestellt.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Planänderung nicht zu einer rechtlich nicht hinzunehmenden Veränderung der jeweiligen Immissionssituation führen wird, aber bestimmte Maßnahmen zwingend zu ergreifen sind:

- b) Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Gebäude im Geltungsbereich und im Umfeld des Plangebietes bereits zur Zeit von sehr hohen Immissionen durch Verkehrslärm betroffen sind – wobei dieses in einem innerstädtischen Kerngebiet unter heutigen Verhältnissen aber auch regelmäßig bereits generell akzeptiert werden muss und hingenommen wird. Ebenfalls in derjenigen Analyse, die für eine künftige Situation ohne Realisierung des Geplanten

erstellt wurde, sind die Gebäude innerhalb des Untersuchungsraumes hohen Immissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt.

Jedoch werden mit der Realisierung des Geplanten an einzelnen Gebäuden Lärmwerte erreicht, die aktive Lärminderungsmaßnahmen erfordern - bspw. bei der bautechnischen Gestaltung der Tiefgaragen-Zufahrt sowie bei der Ausgestaltung der in Betracht kommenden Anlieferbereiche.

Nicht akzeptable Lärmbeeinträchtigungen werden in dem Bebauungsplan darüber hinaus durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die dadurch ausgelöste Verpflichtung zur Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen.

Verbindliche und verpflichtende Regelungen zur Durchführung angezeigter Lärmschutzmaßnahmen und zu Kostenübernahmen bei passiven Maßnahmen sind definitiv erfolgt. Außerdem werden sie Bestandteile der zu erteilenden Baugenehmigungen.

- c) Im Ergebnis kann zur Geräuschthematik festgehalten werden, dass sämtliche rechtlich relevanten Beeinträchtigungen durch Lärminderungsmaßnahmen auf das in einem Kerngebiet zu akzeptierende Maß reduziert werden.

12.9 Lufthygiene und Feinstaub

Die gutachterlich festgestellten lufthygienischen Belastungen, insbesondere bezüglich Feinstaub (PM₁₀), resultieren entscheidend aus dem Verkehrsaufkommen. Sie ergeben allerdings keine unzulässig hohe Belastung.

Auch eine relevante Beeinträchtigung durch Stickstoffoxyde ist nicht gegeben. Sowohl die zulässigen NO₂ -Jahresmittelwerte als auch der NO₂ -Stundenmittelwert werden eingehalten.

Alle relevanten Werte der 22. BImSchV werden eingehalten.

12.10 Technische Infrastruktur

Sämtliche Medien sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Ver- und Entsorgung der bestehenden Gebäude vorhanden. Die Erschließung ist auch für eine zukünftig erweiterte bauliche Nutzung einzelner Areale gesichert. Die erforderlichen Maßnahmen – insbesondere wegen der Abwasserbeseitigung – sind vertraglich vereinbart. Sie werden im Zuge der Ausbauplanung geregelt, sind dann aber nicht mehr Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Darüber hinaus gehende Änderungen im System der Hauptleitungen werden bei Bedarf mit den Ver- und Entsorgungs- sowie Medienträgern vereinbart.

12.11 Keine Notwendigkeit zu Regelungen im Bebauungsplan betreffend die Bauphase

Eine Notwendigkeit, im Bebauungsplan Festsetzungen oder Regelungen bezüglich der Bauphase, beispielsweise betreffend den Umgang mit dann auftretenden Immissionen zu treffen, ist nicht gegeben.

Die Gutachter haben hierzu Vorschläge unterbreitet. Sie sind hinsichtlich wesentlicher Aussagen auch im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) wiedergegeben. Die Umsetzung dieser Vorschläge erfolgt jedoch im Rahmen des Erlasses von Nebenbestimmungen zu den ergehenden Genehmigungen. Festsetzungen im Bebauungsplan mussten dazu nicht vorgesehen werden. Weitergehende Ansprüche, bspw. von Eigentümern oder Bewohnern benachbarter Bestandsbebauung, die in dem vorliegenden Bebauungsplan hätten geregelt werden müssen, bestehen nicht.

13 **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen unter Einsatz hoheitlicher Mittel sind zur Zeit nicht vorgesehen.

Die als Kerngebiet festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit insgesamt im Eigentum Privater, und zwar zu einem großen Teil des potentiellen Investors für das möglicherweise zentral zu verwirklichende Projekt sowie sonstiger Eigentümer.

Der öffentliche Straßenverkehrsraum verbleibt im Eigentum der öffentlichen Hand. Davon ausgehend ist die Erschließung über die Straßenanbindungen gesichert.

Der Teil der Straße "Am Buchenbaum", der entwidmet wird, wird von der Stadt Duisburg verkauft.

14 **Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Nettobauland (überbaubare Fläche)	ca. 25.817	80,75
Verkehrsfläche	ca. 6.156	19,25
davon: Straßenverkehrsfläche	ca. 4.077	12,75
davon: Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone	ca. 2.079	6,50
Geltungsbereich	ca. 31.973	100,00

15 **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Planungen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegen, einschließlich der Aufwendungen für die beauftragten Gutachter werden vollständig – bis auf die Kosten der in das Verfahren eingebundenen städtischen Mitarbeiter, die von der Stadt Duisburg getragen werden – von dem potentiellen Investor für das in Betracht kommende "Forum"-Projekt übernommen. Das ist durch Regelungen gemäß § 11 BauGB gesichert.

Hinsichtlich der Kosten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf an diesen angrenzenden Flächen durchzuführenden Umgestaltungsmaßnahmen sind gleichfalls – für den potentiellen Investor bereits verbindlich geworden – öffentlich-

rechtliche Verträge zur Regelung von Kosten geschlossen. Die darin vereinbarten Maßnahmen werden von ihm umgesetzt.

- **Straßenbaumaßnahmen**

Nr.	Straßenname	Gesamtbetrag netto EURO
1,1	Tonhallenstraße Fußgängerzone	ca. 137.000,00
1,2	Tonhallenstraße Verkehrsbereich	ca. 308.000,00
2,1	Claubergstraße Fußgängerzone	ca. 275.000,00
2,2	Claubergstraße Verkehrsbereich	ca. 264.000,00
3	Lenzmannstraße	ca. 247.000,00
4,1	Am Buchenbaum Fußgängerzone Claubergstr.	ca. 24.000,00
4,2	Am Buchenbaum Verkehrsbereich	ca. 76.000,00
5	Königstraße	ca. 224.000,00
6,1	Fr.-Wilhelm-Str. Ecke Düsseldorfer Str.	ca. 4.500,00
6,2	Friedrich-Wilhelm-Str. Linksabbieger	ca. 28.000,00
7	Gesamt	ca. 1.587.500,00

- **Medienumverlegung (einschließlich Kanalverlegung)**

Nr.	Straßenname	Gesamtbetrag netto EURO
1	Tonhallenstraße	ca. 185.000,00
2	Claubergstraße	ca. 75.000,00
3	Lenzmannstraße	ca. 67.000,00
4	Am Buchenbaum	ca. 67.000,00

5	Königstraße	ca. 968.000,00
6	Sonstiges (Rückbau Provisorien, Suchschacht., Kamerabefahr. u.ä.)	ca. 234.000,00
7	Gesamt	ca. 1.596.000,00

- **Sonstige Maßnahmen**

Nr.	Bezeichnung	Gesamtbetrag netto EURO
1	Ersatzpflanzungen	ca. 13.000,00
2	Passive Lärmschutzmaßnahmen	ca. 505.000,00
4	Kosten Stadtmöblierung öffentlicher Raum	ca. 50.000,00
5	Öffentliches Leitsystem/Beschilderung	ca. 30.000,00
6	Gesamt	ca. 598.000,00

Insgesamt belaufen sich die Kosten somit auf

Nr.	Bezeichnung	Gesamtbetrag netto EURO
1	Straßenbau	ca. 1.587.500,00
2	Medienumverlegung	ca. 1.596.000,00
3	Sonstiges	ca. 598.000,00
4	Gesamt	ca. 3.781.500,00

Im Falle der Realisierung des "Forum" werden diese Kosten von dem Investor für dieses Projekt getragen.

Anlage 1:**Flächenberechnungen bezüglich möglicher Bruttogeschoss- und Verkaufsflächen für Einzelhandel („theoretisches“ Modell)****1. Berechnungen zu überbaubaren Flächen sowie zu Geschossflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen zu zulässigen Grund- und Geschossflächen sowie zu Mindest- und maximalen Höhen und durch zwingend festgesetzte Höhen baulicher Anlagen bestimmt.

Es werden in dem Kerngebiet durchgängig eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine ebensolche Geschossflächenzahl (GFZ) von 6,0, im Teilbereich MK 3 von 7,0 festgesetzt. In dem Bereich östlich der Tonhallenstraße, soweit er in das Plangebiet einbezogen worden ist, ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf sieben festgesetzt worden. Ansonsten wurden in dem übrigen Kerngebiet, soweit diesbezüglich Regelungen erfolgt sind, sechs Vollgeschosse, in dem Teilbereich MK 5 fünf Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Darüber hinaus ist die zulässige Geschossfläche gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO und die Fläche der Garagen, die unter der Geländeoberfläche des festgesetzten Kerngebietes hergestellt werden, zu erhöhen. Bei den nachfolgenden Berechnungen und Untersuchungen werden die Flächen ausschließlich ohne Garagen zugrundegelegt.

1.1 Ermittlung der maximal zulässige Grundflächen auf der Basis der festgesetzten Grundflächenzahl

Auf der Basis der maximal festgesetzten Grundflächenzahl sind folgende überbaubaren Flächen für die jeweiligen Teilbereiche des festgesetzten Kerngebietes möglich:

Bezeichnung des Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes		Maximal zulässige GRZ		
	MK 1 Bereich „b“ Baugrenze	1,0	837,00 qm	
	MK 1 Bereich „b“ Baulinie	1,0	837,00 qm	
	MK 1 Bereich „c“	1,0	15.162,00 qm	
	MK 1 Bereich „d 1“	1,0	415,00 qm	
	MK 1 Bereich „d 2“	1,0	592,00 qm	
	MK 1 Bereich „d 3“	1,0	223,00 qm	
	MK 1 Bereich „d 4“	1,0	20,00 qm	
MK 1 gesamt				ca. 18.086,00 qm
MK 2		1,0		ca. 2.607,00 qm
MK 3		1,0		ca. 2.611,00 qm
MK 4		1,0		ca. 2.281,00 qm
MK 5		1,0		ca. 232,00 qm
Maximal zulässige Grundfläche				ca. 25.817,00 qm

Tabelle 1

Da für den mit „b“ bezeichneten Bereich des MK 1 sowohl eine Baugrenze mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie eine Baulinie mit einer zwingend zu errichtenden Gebäudehöhe festgesetzt sind, wird die maximal zulässige Grundfläche jeweils hälftig einem Bereich der Baulinie sowie einem Bereich der Baugrenze zugeordnet.

1.2 Ermittlung der maximalen Geschossflächen auf der Basis der zulässigen Grundfläche

Auf der Basis der vorstehend ermittelten zulässigen Grundflächen sind folgende maximale „theoretische“ Geschossflächen unter Zugrundelegung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl für die jeweiligen Teilbereiche des festgesetzten Kerngebietes möglich:

Bezeichnung des Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes		Maximal zulässige GFZ	Maximal zulässige Grundfläche		Maximale Geschossflächen	
	MK 1 „b“ Baugrenze	6,0	837,00 qm		5.022,00 qm	
	MK 1 „b“ Baulinie	6,0	837,00 qm		5.022,00 qm	
	MK 1 „c“	6,0	15.162,00 qm		90.972,00 qm	
	MK 1 „d 1“	6,0	415,00 qm		2.490,00 qm	
	MK 1 „d 2“	6,0	592,00 qm		3.552,00 qm	
	MK 1 „d 3“	6,0	223,00 qm		1.338,00 qm	
	MK 1 „d 4“	6,0	20,00 qm		120,00 qm	
MK 1 ges.		6,0		18.086,00 qm		108.516,00 qm
MK 2		6,0		2.607,00 qm		15.642,00 qm
MK 3		7,0		2.611,00 qm		18.277,00 qm
MK 4		6,0		2.281,00 qm		13.686,00 qm
MK 5		6,0		232,00 qm		1.392,00 qm
theoretischer Wert über maximal zu errichtende Geschossflächen für das gesamte Kerngebiet						157.513,00 qm

Tabelle 2

1.3 Ermittlung der maximalen Geschossflächen für Einzelhandelsnutzung unter Zugrundelegung einer „Bruttogeschosshöhe“ von jeweils 5 m

- a) Die Ermittlung der gemäß vorstehend Ziff. 1.2 genannten maximal zu errichtenden Geschossflächen für das gesamte Kerngebiet erfolgte zunächst auf der Grundlage der nach dem Bebauungsplan jeweils zulässigen Geschossflächenzahlen.

Bei der weitergehenden Untersuchung werden darüber hinaus die festgesetzten Maximalhöhen sowie die in einem Bereich zwingend einzuhaltende Gebäudehöhe mit in die Betrachtung mit einbezogen.

Bezeichnung des Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes		Maximal zulässige Gebäudehöhe über NN	Zwingend festgesetzte Gebäudehöhe über NN	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	Maximal Zulässige Grundfläche
	MK 1 „b“ Baugrenze	62,50 ü. NN (ca. 29,70 m)			837,00 qm
	MK 1 „b“ Baulinie		58,10 ü. NN (ca. 25,30 m)		837,00 qm
	MK 1 „c“	58,50 ü. NN (ca. 26,50 m)			15.162,00 qm
	MK 1 „d 1“	48,80 ü. NN (ca. 16,30 m)			415,00 qm
	MK 1 „d 2“	62,50 ü. NN (ca. 29,70 m)			592,00 qm
	MK 1 „d 3“	52,10 ü. NN (ca. 19,60 m)			223,00 qm
	MK 1 „d 4“	43,80 ü. NN (ca. 11,30 m)			20,00 qm
MK 2				VI	2.607,00 qm
MK 3				VII	2.611,00 qm
MK 4				VI	2.281,00 qm
MK 5				V	232,00 qm

Tabelle 3

Die in der vorstehenden Tabelle erfolgten Gegenüberstellung der jeweiligen maximal zulässigen Gebäudehöhen, der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit der jeweiligen maximal überbaubaren Fläche zeigt, dass für den überwiegenden Teil des festgesetzten Kerngebietes eine maximale Gebäudehöhe von 26,50 m festgesetzt ist.

- b) Bundesweit üblich ist für die Errichtung von Einzelhandelsflächen eine etwas geringere "Brutto-Geschosshöhe" als durchschnittlich ca. 5 m. Um eine „auf der sicheren Seite liegende“ Abschätzung der möglichen zu errichtenden Geschosse für Verkaufsflächen in dem mit MK 1 bezeichneten Teilbereich zu erhalten, wird in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt, wieviele oberirdische Geschosse jeweils unter Zugrundelegung einer „Brutto-Geschosshöhe“ von 5,0 m bei den jeweiligen Teilbereichen des MK 1 errichtet werden können:

Bezeichnung des Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes	Festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhen	Maximal Zulässige Grundfläche		Maximal oberirdisch zu errichtende Geschosse unter Zugrundelegung einer „Brutto-geschosshöhe“ von 5 m
MK 1 „b“ Baugrenze	62,50 ü. NN (ca. 29,70 m)	837,00 qm	Als Annahme: Gebäudehöhen jeweils geteilt durch 5 m „Brutto- geschosshöhe“	6 Geschosse
MK 1 „b“ Baulinie	58,10 ü. NN (ca. 25,30 m)	837,00 qm		5 Geschosse
MK 1 „c“	58,50 ü. NN (ca. 26,50 m)	15.162,00 qm		5 Geschosse
MK 1 „d 1“	48,80 ü. NN (ca. 16,30 m)	415,00 qm		3 Geschosse
MK 1 „d 2“	62,50 ü. NN (ca. 29,70 m)	592,00 qm		6 Geschosse
MK 1 „d 3“	52,10 ü. NN (ca. 19,60 m)	223,00 qm		4 Geschosse
MK 1 „d 4“	43,80 ü. NN (ca. 11,30 m)	20,00 qm		2 Geschosse

Tabelle 4

Im Ergebnis wird durch die Gegenüberstellung in der vorstehenden Tabelle 4 deutlich, dass unter Zugrundelegung einer „Brutto-Geschosshöhe“ von 5,0 m pro Geschoss für die jeweiligen Teilbereiche des MK 1 überwiegend lediglich fünf Geschosse errichtet werden können. Lediglich in zwei Teilbereichen MK 1 „b“ und MK 1 „d 2“ mit einer vergleichsweise geringen überbaubaren Fläche von 837,00 qm und 592,00 qm von insgesamt 18.086,00 qm für den Bereich MK 1 können nach dieser Annahme sechs Geschosse errichtet werden.

- c) Die ermittelten möglichen oberirdisch zu errichtenden Geschosse - unter Zugrundelegung einer erforderlichen „Brutto-Geschosshöhe“ von 5,0 m pro Geschoss - für den Teilbereich des MK 1 wurden nachfolgend in Beziehung gesetzt zu der jeweiligen maximal überbaubaren Fläche:

Bezeichnung des Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes	Maximal oberirdisch zu errichtende Geschosse unter Zugrundelegung einer „Brutto-Geschosshöhe“ von 5 m	Maximal überbaubare Fläche	Maximale Geschossflächen
MK 1 „b“ Baugrenze	6 Geschosse	837,00 qm	5.022,00
MK 1 „b“ Baulinie	5 Geschosse	837,00 qm	4.185,00
MK 1 „c“	5 Geschosse	15.162,00 qm	75.810,00
MK 1 „d 1“	3 Geschosse	415,00 qm	1.245,00
MK 1 „d 2“	6 Geschosse	592,00 qm	3.552,00
MK 1 „d 3“	4 Geschosse	223,00 qm	892,00
MK 1 „d 4“	2 Geschosse	20,00 qm	40,00
MK 1 gesamt			90.746,00

Tabelle 5

Auf der Basis der vorstehenden differenzierten Rechnung sind die gemäß vorstehender Tabelle 2 ermittelten Geschossflächen von 108.984,00 qm unter

Zugrundelegung der jeweils maximal zulässigen GFZ zu reduzieren auf nunmehr 90.746,00 qm Geschossflächen für Verkaufsflächen mit oberirdischen „Bruttogeschosshöhen“ von jeweils 5,0 m für den Bereich des MK 1.

Zusammenfassend ergibt das für den gesamten Geltungsbereich des festgesetzten Kerngebietes:

Bezeichnung des Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes		Maximale Geschossflächen	
MK 1			90.746,00 qm
MK 2			15.648,00 qm
MK 3			17.920,00 qm
MK 4			13.620,00 qm
MK 5			1.386,00 qm
			139.320,00 qm

Tabelle 6

1.4 Reduzierung der maximalen Geschossflächen aufgrund der zusätzlich zu beachtenden maßgeblichen bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften

Die vorstehend in Tabelle 4 aufgeführten maximal zulässigen Gebäudehöhen sind jedoch – mit Ausnahme des mit MK 1 „b“ im Bereich der Baulinie bezeichneten Teilbereiches mit einer Grundfläche von 772,50 qm für den eine zwingend einzuhaltende Gebäudehöhe festgesetzt ist - aufgrund der zusätzlich in jedem Fall zu beachtenden maßgeblichen bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften keinesfalls voll auszuschöpfen. Immer sind Abzüge vorzunehmen.

Die Berechnungen zu den bauordnungsrechtlichen Abstandflächen führen zu Einschränkungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der festgesetzten Maximalhöhen direkt entlang den jeweiligen Verkehrsflächen.

Ermittelt man zunächst für jedes Flurstück in Abhängigkeit der tatsächlichen Geländehöhen entlang der Baugrenze an den öffentlichen Verkehrsflächen die aus Abstandsgründen maximal zulässige Bauhöhe, ist die nach Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen erst - in einem von Fall zu Fall unterschiedlichen - Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche umsetzbar.

Unter Zugrundelegung der beiden Bedingungen – maximal festgesetzte Gebäudehöhe und bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandfläche - ergeben sich je Flurstück zwei Kantenlinien, die die Gebäudekubatur mit einer maximal möglichen Gebäudehöhe und –ausdehnung beschreiben. Eine Ausnahme von dieser Regelung stellt der Bereich mit Festsetzung von Baulinien mit zwingend festgesetzter Gebäudehöhe dar.

Der Abstand von der jeweiligen Baugrenze bis zu der Linie, an welcher die nach den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen festgesetzte maximale Gebäudehöhe erst errichtet werden kann, beträgt zwischen ca. 0,75 m und 2,0 m. Ausnahmen hiervon bilden die Bebauung an der Königstraße und an der Friedrich-Wilhelm-Straße.

Die tatsächlich möglichen Höhen an der Vorderkante der festgesetzten Baugrenze, welche nach den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen errichtet werden kann, betragen zwischen 52,00 m ü. NN (Gebäudehöhe ca. 19,0 m) im Bereich der Lenzmannstraße und 55,00 m ü. NN (Gebäudehöhe ca. 23,0 m) bis 55,50 m ü. NN (Gebäudehöhe ca. 23,5 m) in den Bereichen Clauberstraße und Tonhallenstraße. Ausnahmen hiervon bilden die Bebauung an der Königstraße und an der Friedrich-Wilhelm-Straße.

Das bedeutet zusammenfassend, dass die vorgenannten berechneten maximalen Geschossflächen auf der Basis maximal oberirdisch zu errichtende Geschosse unter Zugrundelegung einer „Brutto-Geschosshöhe“ von 5 m durchaus deutlich zu reduzieren wären sind.

1.5 Reduzierung der theoretisch möglichen maximalen Geschossflächen nach Maßgabe der Erfordernisse zu Verschattung und Tageslichtbeleuchtung

Das theoretischen „Maximal-Geschossflächen“ sind darüber hinaus ebenfalls nach Maßgabe der Erfordernisse zu Verschattung und Belichtung der Räume gemäß DIN 5034 zu reduzieren.

Durch den zu der Feststellung der dahingehenden Gegebenheiten beauftragten Gutachter wurde jeweils der erforderliche Mindest-Abstand von der "vorderen" Baugrenze bestimmt, ab dem die nach Bebauungsplan jeweils zulässigen Maximalhöhen möglich sind, wenn die Mindest-Besonnungszeiten an den verschatteten, jeweils gegenüberliegenden Gebäudefassaden eingehalten werden sollen. (Dabei wurde für das MK 2 und das MK 4 mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von 27 m und für das MK 3 mit maximal VII festgesetzten Vollgeschossen eine Bebauungshöhe von 31 m angesetzt.)

Bezeichnung des Teilbereiches des festgesetzten Kerngebietes		Maximal mögliche Gebäudehöhe an der Baugrenze	Festgesetzte Gebäudehöhen / zulässige Zahl der Vollgeschosse	Horizontaler Abstand bis Maximalhöhe / Annahme
MK 1	Claubergstraße	49,80 ü. NN (ca. 17,80 m)	58,50 ü. NN (ca. 26,50 m)	8,20 m
MK 1	Tonhallenstraße	47,00 ü. NN (ca. 15,0 m)	58,50 ü. NN (ca. 26,50 m)	24,50 m
MK 4	Claubergstraße	49,80 ü. NN (ca. 17,80 m)	VI Vollgeschosse	8,20 m bis Annahme: 60,00 ü. NN (ca. 28,00 m)
MK 2	Tonhallenstraße	47,00 ü. NN (ca. 15,0 m)	VI Vollgeschosse	26,00 m bis Annahme: 60,00 ü. NN (ca. 28,00 m)

Tabelle 7

- a) Dabei wurde betreffend die Bebauung an der Claubergstraße im MK 1 ermittelt, dass direkt an der "vorderen" Bauflucht (Ostgrenze der Claubergstraße) eine geschlossene Bebauung in einer Höhe von nur maximal 49,8 m über NN (ca. 17 m Höhe über der Straße) möglich ist. Hingegen ist es nur in einem weiter "hinten" liegenden Bereich - in einem Abstand von mindestens 8,2 m zur vorderen Fluchtlinie - möglich, eine Bauhöhe von 58,5 m über NN (wie sie im Bebauungsplan dort als Obergrenze festgesetzt wird) zu realisieren.
- b) Ebenso wurden auch Vorgaben betreffend die Bebauung im MK 4, an der Ostseite der Claubergstraße, herausgearbeitet; diese Gebäude verursachen Schattenwurf insbesondere für die "schräg gegenüber" liegende Straßenseite der Claubergstraße. Im Bereich des MK 4 können an der Ostseite der Claubergstraße - dort direkt an der "Vorderfront" - Gebäude mit einer Höhe von ebenfalls maximal 49,8 m über NN (ca. 17 Meter über Grund) errichtet werden, sofern an den gegenüberliegenden Gebäudefassaden die Kriterien der DIN 5034 eingehalten werden sollen. Erst in einem weiter "hinten" liegenden Bereich, ab einem Abstand von hier 9,2 m von der vorderen Fluchtlinie, ist dann eine Gebäudehöhe von 60 m über NN möglich.
- c) Für die Bebauung im Osten des MK 1, welche Schattenwurf auf die "gegenüberliegenden" Gebäude an der Ostseite der Tonhallenstraße verursacht, können die Gebäude direkt entlang der "Vorderfront" dort eine maximale Höhe von 47,0 m über NN aufweisen (dies entspricht auch der dort festgesetzten Mindesthöhe sowie einer Höhe über Grund von ca. 14 Metern und für die beabsichtigten Nutzungen einer Zahl von ca. vier Vollgeschossen). Allerdings ist der erforderliche Mindestabstand zur "vorderen" Bauflucht für höhere Baukörper dort sehr viel größer als auf der vorstehend beschriebenen "anderen Seite" des MK 1: Nur in einem Abstand von mindestens 24,5 m zur vorderen Bauflucht (Straßenbegrenzungslinie) ist es möglich, die nach dem Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von 58,5 m über NN (ca. 25,5 m über Grund) auszunutzen.

- d) Ähnliche Ergebnisse liegen auch für die Bebauung im MK 2 vor, welche ebenfalls Schattenwurf auf die gegenüberliegenden Gebäudefassaden an der Ostseite der Tonhallenstraße verursacht: Bei einer Bebauung direkt entlang der "Vorderfront" können dort ebenfalls Baukörper mit einer Höhe von maximal 47,0 m über NN m (ca. 14 m über Grund) errichtet werden. Der erforderliche Mindestabstand zur vorderen Bauflucht für höhere Baukörper beträgt hier theoretisch 26,0 m. Da jedoch die Fläche des MK 2 überwiegend eine Tiefe von überhaupt nur 30 Metern (von der Tonhallenstraße aus) aufweist, ist die Errichtung dieser höheren Gebäude faktisch nur im südwestlichen Teil des MK 2 möglich. Im Hauptteil des MK 2 hingegen ergibt sich eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf ca. 14 m, wodurch dort die theoretisch zulässige Zahl von sechs Vollgeschossen nicht ausgenutzt werden kann.

Das bedeutet zusammenfassend, dass die vorgenannten berechneten maximalen Geschossflächen nach Maßgabe der Erfordernisse zu Verschattung und Tageslichtbeleuchtung ebenfalls zu reduzieren sind.

1.6. Ermittlung der theoretisch möglichen Nettoverkaufsflächen für das gesamte Plangebiet

Bei dem Ansatz, die für das „theoretische“ Modell mögliche Nettoverkaufsfläche für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ermitteln, ergibt sich:

- a) Die vorstehend benannte maximal mögliche Geschossfläche von rund 139.320,00 qm wird nach Maßgabe des vorstehend in den Ziffern 1.4 und 1.5 Ermittelten erheblich zu reduzieren sein, und zwar
- aufgrund der zwingend erforderlichen Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen (vgl. vorstehend Ziff. 1.4) sowie
 - aufgrund der jeweiligen zwingenden Einhaltung der auf Bauhöhen bzw. Gebäudestellungen nach Maßgabe der ist im Einzelnen im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungen sicherzustellenden unzulässigen Beeinträchtigung durch Verschattung (vgl. vorstehend Ziff. 1.5)

Dennoch wurde in den nachfolgenden Berechnungen weiterhin vorsorglich im Sinne einer absoluten „worst-case“-Betrachtung von der – wie vorstehend dargelegt äußerst maximalen – gemäß Ziffer 1.3 ermittelten Annahme von 139.320,00 qm Geschossfläche ausgegangen.

- b) Im Regelfall wird sowohl nach Maßgabe der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO als auch nach der Einschätzung der zuständigen Ministerien des Landes in Nr. 2.3.2 des Einzelhandelserlasses erfahrungsgemäß davon auszugehen ist, dass die Verkaufsfläche in der Regel etwa 2/3 der Geschossfläche ausmacht.

vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Juli 2004 - 4 B 29.04 -, ZfBR 2004, 699 m.w.N.

Wiederum deshalb, um in jeden Fall eine „worst-case“-Betrachtung sicherzustellen, wird auch nachfolgend vorsorglich in einer Variante von dem 2/3-Ansatz ausgegangen.

- c) An sich sind zur Entrichtung des Maximalmodells aber dennoch Abzüge vorzunehmen.

Die folgenden beispielhaften Berechnungen der möglichen Nutz- und Verkaufsflächen basieren dabei auf Vergleichs- und Erfahrungswerten von Einkaufszentren ähnlicher Größe und Struktur.

- ca) Um in einem Baufeld dieser Größe ein Einkaufszentrum zu realisieren, sind erhebliche Konstruktionsflächen für Fassade und tragendes System sowie Flächen für Technik- / Serviceräume und eine Anlieferungslogistik notwendig. Diese erfordern – wiederum erfahrungsgemäß – eine Fläche von insgesamt ca. 12 %. Für den großen zusammenhängenden Bereich des MK 1 wird im weiteren Verlauf der Berechnungen von der vorstehend genannten Größenordnung von 12 % ausgegangen, für die verbleibenden kleineren Teilbereiche MK 2, MK 3 MK 4 und MK 5 wurde für diese Flächen vorsorglich lediglich ein Abzug von 8 % in Ansatz gebracht.

- cb) Der Zuschnitt der überbaubaren Fläche mit ihrer großen Tiefe – wie beispielsweise im MK 1 - erfordert für die Nutzung als Einkaufszentrum eine großzügige innere Erschließung. Auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Rettungswege und die notwendigen Abstände zu Fluchtwegen erzwingen eine innere Unterteilung durch Verkehrswege. Dazu kommt, „dass sich das heutzutage geforderte“ Gesamterlebnis Einkaufen und Freizeit nur im entsprechend großzügigen Ambiente verwirklichen lässt. Große Lichthöfe und eine mehrgeschossige Eingangshalle sind unverzichtbar, da diese wesentlich den Eindruck von dem Bauwerk für die Besucher prägen. Eine mögliche Mall wäre vergleichbar einer innerstädtischen Verkehrsfläche "Fußgängerzone" in einem konventionellen Kerngebiet, in der selbstverständlich Sondernutzungen vorhanden sind. Eine solche Mall ist mit der großzügigen überbaubaren Fläche die urbane Bewegungsfläche als Mittelpunkt des städtischen Lebens innerhalb eines Einkaufszentrums. Eine mögliche Mall, eine Eingangshalle und innere Umgänge der Einzelhandels-geschosse inklusive Lichthöfe (Lufträume) sowie die notwendigen Flucht- und Rettungswege, Treppen, Aufzüge haben eine angenommene Größe von ca. 10 % der Geschossfläche. Für die verbleibenden kleineren Teilbereiche MK 2, MK 3 MK 4 und MK 5 wurde für die vorgenannten Flächen lediglich ein Abzug von 5 % in Ansatz gebracht.

- cc) Es wäre vollständig unrealistisch, von einem reinen Einkaufszentrum auszugehen. Für den Erlebniseinkauf sind weitere Nutzungen zwingend erforderlich, die keine Verkaufsflächen darstellen. Dienstleistungen, alle Arten der Gastronomie, ein Fitnessstudio und andere ähnliche Nutzungen. Diese allein benötigen größere Anteile an Nebennutzflächen (Küchen, Kühlräume u.ä.). Ein mögliches Zentrenkonzept mit Ergänzung und Abrundung der Innenstadt-lage beinhaltet darüber hinaus zusätzliche Nutzungen, die kerngebietstypisch sind, aber ebenfalls keine Verkaufsflächen darstellen, wie Büro und Praxisflächen, andere Freizeit- und Fitnesseinrichtungen.

Dieser Anteil wird ausschließlich für das MK 1 möglicherweise mit 3 % der Geschossfläche angenommen.

- cd) Die verbleibenden Flächen sind nicht mit der möglichen Verkaufsfläche gleichzusetzen, da in den einzelnen Shops nochmals Konstruktionsflächen für den Innenausbau, Lagerflächen, Sozialräume für Personal und Büroflächen als nicht dem Kunden zugängliche Flächen abzuziehen sind. Dieses ergibt bei der Nutz- bzw. Mietfläche von ca. 100 % eine real mögliche Verkaufsfläche von ca. zwei Drittel.
- d) Um auch diesbezüglich die „worst-case“-Variante nicht zu gefährden, werden hier jedoch anhand der gemäß vorstehender Ziff. 1.3 ermittelten maximalen „theoretischen“ Geschossflächen auf der Basis der Annahmen des „2/3-Ansatzes“ die theoretisch möglichen Netto-Verkaufsflächen wie folgt ermittelt:

$$139.320 \text{ qm} \times 66,7\% = 92.926,44 \text{ qm}$$

Die theoretisch im Plangebiet in Betracht kommende großflächige Netto-Verkaufsfläche beläuft sich also auf 92.926,44 qm

1.7 Ermittlung der bereits abgerissenen sowie im Falle des „großflächigen Planungsfalls“ noch zu beseitigenden Verkaufsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- a) In jedem Fall abzuziehen von der unter Ziff. 1.6 a.E. ermittelten Verkaufsflächen-Zahl sind die Einzelhandels-Flächen, die im Plangebiet bislang vorhanden waren, inzwischen aber bereits abgerissen und deshalb nicht mehr vorhanden sind:

Grundstück	Nutzung	BGF	Verkaufsfläche	
Lenzmannstr. 5	Büronutzung	247	0	m ²
Claubergstr. 11	Dienstleistung/Fitness	603	0	m ²
Claubergstr. 5-9	Bank/Sonnenstudio	755	0	m ²
Am Buchenbaum 2	EZH divers	339	339	m ²
	EZH divers	114	114	m ²
Am Buchenbaum 4-6	Büronutzung	867	0	m ²
Am Buchenbaum 8-12	Büronutzung	629	0	m ²
Am Buchenbaum 14	EZH divers	237	237	m ²
Am Buchenbaum 16	Küchenstudio	469	469	m ²
Tonhallenstr. 6	Einzelhandel	423	423	m ²
Tonhallenstr. 8	EZH divers	691	691	m ²
Karstadt	Einzelhandel	21.054	15.873	m ²
Residenzhaus	Nebenflächen Karstadt	1.236	0	m ²
Summe:		27.664	18.146	m²

Tabelle 8

Sie sind deshalb abzusetzen.

- b) Außerdem müssen für den Fall des vollständigen Abrisses und einer kompletten Neubebauung des Plangebietes zusätzlich die derzeit noch vorhandenen, dann aber auch zu beseitigenden Flächen abgesetzt werden (z.B. theoretisch die komplette „Tonhallen-Passage“ sowie die Flächen an der Friedrich-Wilhelm-Straße im Plangebiet).
- c) Durch den bereits erfolgten Abriss der in der vorstehenden Tabelle 8 detailliert aufgelisteten Gebäude sowie durch den theoretisch noch hinzuzurechnenden weiteren Abriss entfallen somit erhebliche Verkaufsflächen, welche für Einzelhandel relevant waren. Insoweit wird man von einem Wegfall von durchaus mehr als 20.000 qm Netto-Verkaufsflächen ausgehen können.

Insgesamt würde sich dementsprechend nach der vorstehenden Berechnung ein Wert von annähernd ca. 75.000 qm Netto-Verkaufsfläche als „worst-case“ ergeben, von dem aber in jedem Fall noch Abzüge und vorstehend Ziff. 1.4 und 1.5 sowie 1.6 vorzunehmen wären.

Angesichts dessen wird für den „worst-case“-Fall ein maximaler Wert von ca. 70.000 qm Netto-Verkaufsfläche zugrundegelegt („theoretisches“ Modell).

Verzeichnis der Gutachten:

- AGL Krefeld - Atelier für Garten- und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan Nr. 1050 Dellviertel - der Stadt Duisburg; Ergänzende gutachterliche Stellungnahme; Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vom 9. September 2005,
- blanke ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum: Bebauungsplan Nr. 1050 – Dellviertel – Stadt Duisburg, Lärm, Ergänzende gutachterliche Stellungnahme Lärmvorsorge, Oktober 2005,
- blanke ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum: Bebauungsplan Nr. 1050 – Dellviertel – Stadt Duisburg, Verkehrsuntersuchung, Oktober 2005,
- blanke ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum: Bebauungsplan Nr. 1050 – Dellviertel – Stadt Duisburg, Ergänzende Verkehrsuntersuchung, April 2006
- CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln: Markt- und Standortgutachten zur Realisierung des FORUM DUISBURG in der Duisburger Innenstadt, August 2004/Februar 2005,
- CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Realisierung des Projektvorhabens 'Forum DUISBURG' im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1050 – Dellviertel – der Stadt Duisburg, November 2005,
- CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln: Standortentwicklung des Areals Claubergstraße 1-3 nach Realisierung des Forum DUISBURG, November 2005,
- CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln: "Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Realisierung des Projektvorhabens 'Forum Duisburg' im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1050 – Dellviertel – der Stadt Duisburg; Stellungnahme zu den Bedenken und Anregungen von Taylor Wessing sowie der vorgelegten Gutachten der GfK Prisma Institut GmbH & Co. KG sowie der GMA, Ludwigsburg, 12. April 2006,
- CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln, Schreiben vom 13. April 2006 zur Ansiedlung eines Media-Marktes in Duisburg-Großenbaum,
- Erdbaulaboratorium Essen: Duisburg – Forum Duisburg; Umweltbericht: Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Stand April 2005 und Aktualisierung vom 27. Juli 2005, sowie Ergänzende gutachterliche Stellungnahme Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Schutzgüter Boden und Grundwasser, Kampfmittel, August/September 2005,
- IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth: Stadt Duisburg, Bebauungsplan Nr. 1050 "Dellviertel" Schalltechnische

Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht-Nr.: 06.3327/2 a, vom 10. April 2006 nebst einem Aktenvermerk "Allgemeine Vorschläge für Festsetzungen zum IFSP für den Bebauungsplan" vom 10. April 2006,

- IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth: Stadt Duisburg, Bebauungsplan Nr. 1050 "Dellviertel" Schalltechnische Untersuchungen zum Umfang erforderlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen (Bestandserhebung und Kostenabschätzung), Bericht-Nr.: 06.3327/3 a, nebst den Anlagenbänden Teile I bis III, 10. April 2006,
- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe: Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan Nr. 1050 "Dellviertel" der Stadt Duisburg und dem als Bebauungsbeispiel in Betracht kommenden Projektvorhaben "Forum Duisburg", April 2006,
- Peutz Consult GmbH, Düsseldorf: Studie zur Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Verschattung, Raumbeleuchtung und Durchlüftung der Umgebung, 28. Oktober 2005, sowie weitergehende Untersuchung, 6. April 2006,
- simuPlan: Bauvorhaben Forum Duisburg; Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoff-Immissionen, 6. Oktober 2005,
- Dr. Hans-Peter Schletter / Ingo Buhren M.A., Duisburg / Oberhausen: Archäologische Sachstandsermittlung Duisburg – Forum,
- Winter Ingenieure, Düsseldorf: Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1050 – Dellviertel – der Stadt Duisburg, Fachgutachten Umweltbelange, hier: Niederschlagswasser, 26. September 2005.

Tabellen- und Abbildungs- sowie Anlagenverzeichnis:

Tab. 1:	Marktgebietszonen
Tab. 2:	Verteilung des Nachfragevolumens
Tab. 3:	Einzelhandelsumsätze und Handelszentralität in der Innenstadt sowie im Stadtgebiet von Duisburg
Tab. 4:	Warengruppen- und betriebstypische Umsatzerwartungen im Einzelhandel für das 'Forum Duisburg' sowie Herkunft der Umsatzerwartung
Tab. 5:	Flächenproduktivitätsansätze für das Forum Duisburg im Vergleich zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten des filialisierten Facheinzelhandels in Deutschland
Tab. 6:	prognostiziertes Kfz-Aufkommen
Tab. 7:	Leistungsfähigkeit der signalgesteuerten Knotenpunkte
Tab. 8:	Leistungsfähigkeit der vorfahrtgeregelten Knotenpunkte
Abb. 9:	Gewerbelärm - allgemeiner Schallemissionsansatz im Hinblick auf eine flächige Festsetzung im Bebauungsplan
Abb. 10:	Schallausbreitungsberechnungen
Abb. 11:	Schematische Draufsicht Lichthof zur Claubergstraße 1-3
Anlage 1:	Flächenberechnungen

Bearbeitung:

Bebauungsplan

FSW Düsseldorf GmbH
Jörg Faltin + Andreas M. Sattler
Rathausufer 14

Jörg Faltin
Peter Empting

40213 Düsseldorf

Rechtliche Beratung:

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten,
Steuerberatern, Attorney-at-Law
Cecilienallee 5

Dr. Peter Kamphausen*
Franz Kulka
Dr. Daniela Wessel

40474 Düsseldorf

*mit fachlicher Unterstützung durch
Dr. Beate Niemann und Brigitte Suntrop,
Niemann + Steege Gesellschaft für
Stadtentwicklung, Stadtplanung, Städtebau
und Städtebaurecht mbH, Düsseldorf