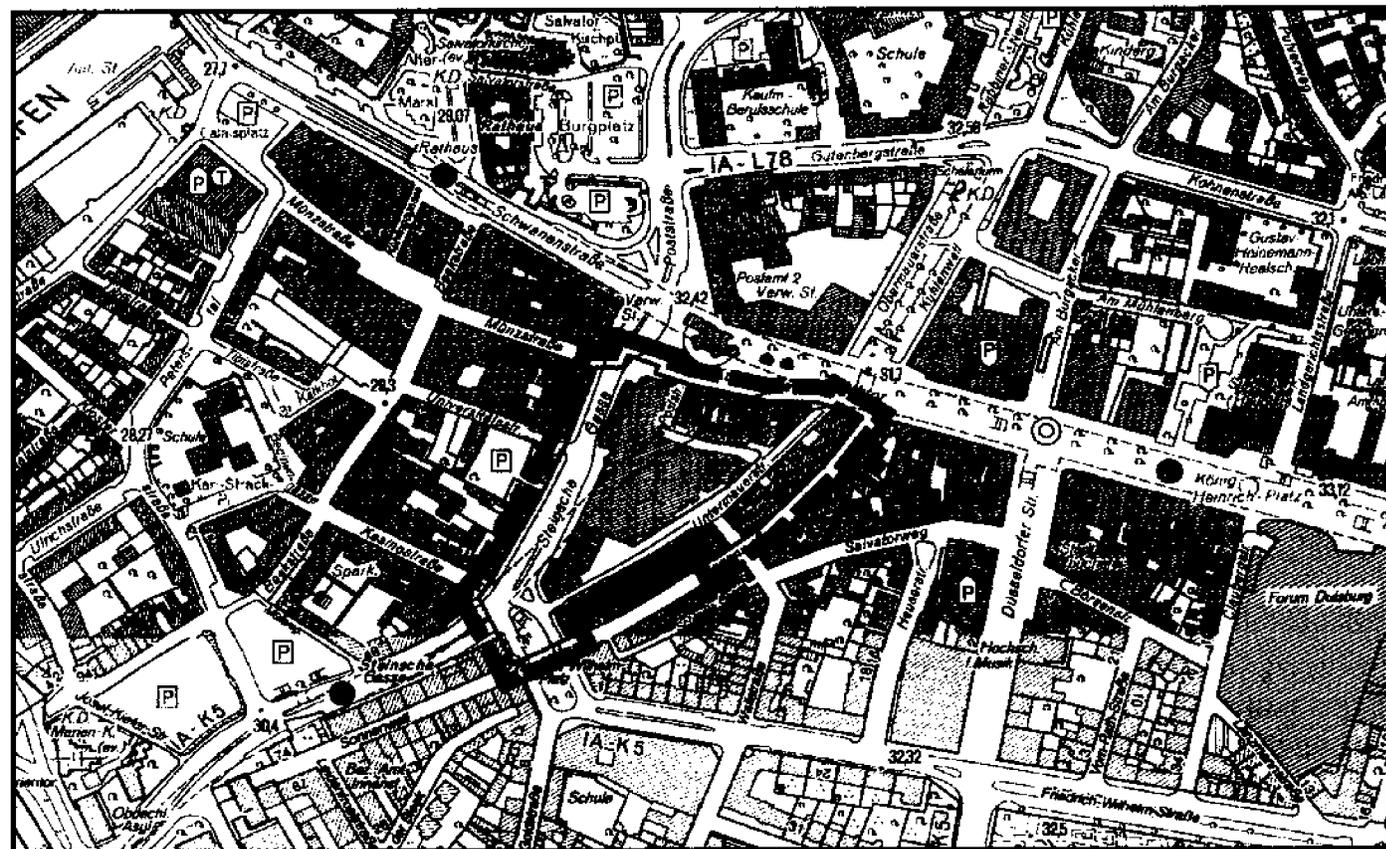


Stadt Duisburg
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Bebauungsplan Nr. 1125 – Altstadt – "Königsgalerie"
für einen Teilbereich zwischen Kuhstraße, Sonnenwall,
Untermauerstraße, Friedrich-Wilhelm-Platz und Steinsche
Gasse
der Stadt Duisburg

Begründung

Stand 02.04.2009



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Bauleitplanerische Beratung

Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung
Städtebau Städtebaurecht
Wasserstraße 1
40213 Düsseldorf

Dr.-Ing. Beate Niemann
Architektin BDA Stadtplanerin

Dipl.-Ing. Patrick Reimann
Stadtplaner Bauassessor

Dipl.-Ing. Süheyla Madenci

Rechtliche Beratung

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten,
Steuerberatern und Attorney-at-Law
Cecilienallee 5
40474 Düsseldorf

Dr. Peter Kamphausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Beteiligte Fachgutachter:

Schaltechnische Untersuchungen
IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik,
Akustik und Schwingungstechnik mbH
Nibelungenstraße 35
95444 Bayreuth

Dipl.-Ing. Michael Hofmann

Dipl.-Ing. Stefan Hanrieder

Verkehr
Ambrosius Blanke
Westring 25
44787 Bochum

Dr.-Ing. Philipp Ambrosius

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Wühle

Verschattung / Belichtung

Peutz Consult GmbH
Kolberger Straße 19
40599 Düsseldorf

Dipl.-Ing. Heiko Kremer

Dipl.-Ing. Sara Bartmann

Windverhältnisse, Luftschadstoffe
Lohmeyer Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
Büro Karlsruhe
An der Roßweid 3
76229 Karlsruhe

Dipl.- Geogr. Thomas Nagel
(Windverhältnisse)

Dr. rer. nat. Rainer Bösinger
(Luftschadstoffe)

Grünplanung
AGL Krefeld - Atelier für Garten- und Land-
schaftsarchitektur
Kurfürstenstraße 20-22
47829 Krefeld

Dipl.-Ing. Adriane Baakes-Zauner

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	1
2	Plangebiet	3
2.1	Lage, Abgrenzung.....	3
2.2	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen	3
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Straßenanbindung.....	4
2.5	Öffentlicher Personennahverkehr	5
2.6	Ruhender Verkehr	5
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Landesplanung.....	5
3.1.1	Landesplanerische Einordnung der Stadt Duisburg.....	5
3.1.2	Landesplanerische Regelungen betreffend die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel	6
3.2	Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 1999)	7
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg.....	8
3.4	Masterplan Innenstadt.....	8
3.5	Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg	8
3.6	Bebauungspläne innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung	9
3.6.1	Bebauungsplan Nr. 566.....	9
3.6.2	Bebauungsplan Nr. 927.....	10
3.6.3	Bebauungsplan Nr. 861	10
3.7	Landschaftsplan	11
3.8	Schutzgebiete	11
3.9	Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg.....	11
3.10	Baudenkmale	12
4	Ziele und Zwecke der Planung, Erfordernis und Zulässigkeit der Planung	13
4.1	Planungsziele.....	13
4.2	Erfordernis der Planung	14
5	Verfahren	16
5.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs.1 BauGB).....	17
5.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	17
5.3	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 13a BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB)	18

6	Fachgutachten.....	18
6.1	Verkehr	18
6.2	Umwelt.....	19
7	Festsetzungen und Regelungen	20
7.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	20
7.1.1	Gliederung in Teilbereiche.....	25
7.1.2	Zulässige Nutzungen (§ 7 Abs. 2 BauNVO)	26
7.1.3	Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten; sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	28
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	30
7.2.1	Festsetzungen gemäß § 16 BauNVO.....	30
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	35
7.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).....	38
7.4.1	Untermauerstraße / Walter-Ring-Platz / Universitätsstraße / Venusgasse / Poststraße.....	38
7.4.2	Steinsche Gasse	39
7.4.3	Kuhstraße	40
7.4.4	Verfahren der Einziehung.....	41
7.5	Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB).....	42
7.6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	43
7.6.1	Altlasten	43
7.6.2	Kampfmittel	43
7.6.3	Denkmalpflege	43
7.6.4	Baumschutzsatzung	45
7.6.5	Ver- und Entsorgungsleitungen	45
7.6.6	Stadtbahntunnel	46
7.6.7	Aufhebungsvermerk	46
8	Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur.....	46
8.1	Verkehr	46
8.1.1	Kfz-Verkehr	46
8.1.2	Fahrradverkehr.....	52
8.1.3	Fußgängerverkehr.....	52
8.2	Technische Infrastruktur.....	52
8.2.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	52
8.2.2	Elektroenergie, Gasversorgung	53

9	Umweltbelange	53
9.1	Lufthygiene	53
9.1.1	Stickstoffdioxid (NO ₂)	54
9.1.2	Partikel (PM10) – "Feinstaub"	55
9.1.3	Gesamtbetrachtung	55
9.2	Verschattung	56
9.3	Lärm	60
9.3.1	Gewerbelärm	61
9.3.2	Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets	62
9.3.3	Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets	66
9.4	Biotoptypen, Artenschutz	67
10	Geschlechtsspezifische Auswirkungen (Gender Mainstreaming)	69
11	Flächenbilanzierung	70
12	Bodenordnung	70
13	Kosten	70
	Anhang: "Vorprüfung des Einzelfalls" gemäß § 3c UVPG	71

1 Anlass der Planung

Die Stadt Duisburg hat mit der Umsetzung bedeutender städtebaulicher Vorhaben weitreichende Maßnahmen ergriffen, um ihre Entwicklung von einem monostrukturierten Industrie- und Montanstandort zu einer modernen Industrie-, Hafen-, Logistik- und Dienstleistungsstadt nachhaltig zu unterstützen. In verschiedenen Bereichen – wie z.B. bei der Neuausrichtung des Innenhafens – wurden und werden dabei zahlreiche Erfolge erzielt. Bezüglich der Einzelhandelsentwicklung ist in diesem Zusammenhang aber weiterhin Handlungsbedarf gegeben. So erhöhte sich die Handelszentralität Duisburgs in den vergangenen Jahren zwar durch die Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen im Zuge der Realisierung beachtlicher städtebaulicher Projekte wie dem "Forum Duisburg". Dennoch sind in diesem Bereich weitere Anstrengungen vonnöten.

Die durch abfließende Kaufkraft erkennbar werdenden Defizite in der vorhandenen Einzelhandelsausstattung sollen – gerade auch zur Sicherung des bestehenden Einzelhandels – abgebaut werden und die oberzentrale Funktion der Stadt Duisburg langfristig sowie zukunftsorientiert gesichert werden. Im Zuge dessen soll insbesondere auch durch ergänzende, die vorhandenen Qualitäten nachhaltig steigernde Angebote, die bislang nicht oder unterrepräsentiert am Markt vertreten sind, die Innenstadt als Einkaufsstandort attraktiver werden.

Die derzeit unzureichende Attraktivität wird insbesondere dadurch deutlich, dass in bestimmten räumlichen Teillagen der Innenstadt noch un- oder mindergenutzte Einzelhandelsflächen vorhanden sind. Während in den Kernbereichen der Fußgängerzone der Königstraße – etwa im Umfeld des König-Heinrich-Platzes – inzwischen umfassend intakte Bereiche vorhanden sind, lässt sich dies in anderen Innenstadtbereichen häufig nicht nachweisen.

Die hier von der Planung erfasste Einkaufspassage "Galeria Duisburg" zwischen Steinscher Gasse, Kuhstraße und Untermauerstraße sowie Bereiche in deren Umgebung sind gleichfalls von teilweiseem Leerstand oder jedenfalls von Mindernutzungen betroffen. Zwar befindet sich der Haupteingangsbereich der "Galeria Duisburg" an der hoch frequentierten Hauptachse der innerstädtischen Fußgängerzone im Zuge der Königstraße und der Kuhstraße. Die Nebeneingänge hingegen weisen auf die Steinsche Gasse sowie die Untermauerstraße und sind deutlich unzureichend an die "Laufwegen" der Innenstadt angebunden.

Auch der Sonnenwall mit seinem hohen Geschäftsbesatz bedarf einer Neuorientierung. Die relativ kompakte Bebauungsstruktur, welche vom Friedrich-Wilhelm-Platz bzw. von der Königstraße aus erreichbar ist, bildet zwar mit den angrenzenden Einkaufsstraßen Wallstraße und Salvatorweg eine geschlossene Einheit. Ihr fehlt es aber an der notwendigen Vernetzung mit den übrigen "Laufwegen" der Innenstadt und insbesondere an einem ausreichenden Angebot hochwertiger Flächen für den Einzelhandel und die Gastronomie. Für den Sonnenwall können daher dessen Potentiale als Einzelhandelsstandort nicht zureichend ausgenutzt werden.

Nachteilige Wirkungen im Bezug auf die mögliche Verbindung der Einkaufslage am Sonnenwall mit der "Galeria" gehen von der Untermauerstraße (nördlich des Sonnenwalls) aus. Zwar wurde die Straße selbst in der Vergangenheit erneuert und aufgewertet, doch befinden sich dort insbesondere die rückwärtigen Anlieferzonen der Geschäftsgebäude am Sonnenwall, die keinen Einzelhandelsbesatz ermöglichen und eine geringe Attraktivität aufweisen. Auch durch das gläserne Vordach, das über das kurze Teilstück der Wallstraße (ehemals Universitätsstraße) vom Son-

nenwall aus zum Eingang Untermauerstraße der Galeria Duisburg führt, kann eine hinreichend attraktive Verknüpfung der kleinteiligen Strukturen am Sonnenwall mit dem Einkaufszentrum "Galeria" offensichtlich nicht erreicht werden.

Im Sinne einer gerade auch städtebaulich gebotenen Vernetzung des Sonnenwalls mit dem Einkaufszentrum soll dieses bis zum Sonnenwall verlängert werden, wo ein neuer "Kopfbau" von hoher städtebaulicher Signifikanz entstehen soll. Auf diese Weise soll ein von der Königstraße bzw. Kuhstraße aus über den Sonnenwall bis wiederum zurück zur Königstraße verlaufender "Rundlauf" entstehen, durch den die heute unzureichend miteinander vernetzten Standorte zu einem attraktiven, vielfältig strukturierten Einkaufsquartier verbunden werden können, das als Anziehungspunkt am westlichen Ende der Fußgängerzone Königstraße fungiert. Hiervon sind auch positive Auswirkungen auf die Frequentierung der Königstraße insgesamt zu erwarten.

Die geplante Verlängerung der vorhandenen Passage bis zum Sonnenwall bietet auch die Möglichkeit, einen attraktiven städtebaulichen Anziehungspunkt gegenüber der Einmündung der Wallstraße auszubilden. Auf diese Weise können positive Impulse für den Einzelhandels- und Gastronomiebesatz in der Wallstraße sowie dem in diese einmündenden Salvatorweg gesetzt werden. Die städtebaulich günstige Entwicklung einer "Leiterstruktur" mit einer parallel zu Königstraße verlaufenden und diese funktional ergänzenden Achse im Zuge des Salvatorwegs in Richtung des Kaufhof-Warenhauses und weiter über die Börsenstraße bis zum "Forum" sowie zahlreichen Querverbindungen zwischen diesen Straßenzügen kann damit entscheidend befördert werden.

Darüberhinaus soll mit der Umgestaltung der Galeria Duisburg, welche sich infolge einer hohen Ladenleerstandsquote in einer angespannten wirtschaftlichen Lage befindet, der drohenden Verödung des Baukomplexes und seines Umfelds begegnet werden. Ein aktuell dafür in Betracht kommendes Projekt eines privaten Investors – einer in Duisburg ansässigen deutschen Tochter des niederländischen Multi-Konzerns, der gerade erfolgreich das "Forum" am König-Heinrich-Platz fertiggestellt und eröffnet hat –, kann dabei in die vorliegende Planung einbezogen werden. Es ist der Umbau der Einkaufspassage "Galeria Duisburg" zur "Königsgalerie", einem zukunftsweisenden modernen Handels- und Dienstleistungszentrum, vorgesehen. Von diesem oder einem ähnlichen Projekt kann ein Impuls ausgehen, mit dem maßgeblich zu einem weiter gesteigerten positiven Image der Stadt Duisburg sowie zur Erfüllung ihrer Funktion als Oberzentrum beigetragen werden kann.

Ergänzend sollen die Standortbedingungen insbesondere für den Einzelhandel sowie ergänzende Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, in der nördlichen Untermauerstraße und der Venusgasse durch die Erweiterung der Fußgängerzone in diesen Bereich verbessert werden. Dazu sollen die zulässigen Nutzungen in den Baublöcken zwischen der Venusgasse und der Kuhstraße sowie zwischen der nördlichen Untermauerstraße und dem Sonnenwall neu geregelt werden. Vorrangiges städtebauliches Ziel ist dabei eine Aufwertung der heutigen "Hinterhoflage". In diesem Bereich ist auch ein Zugang zur "Königsgalerie" von der nördlichen Untermauerstraße aus denkbar.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1125 der Stadt Duisburg werden die hier dargestellten planerischen Absichten in Städtebaurecht umgesetzt.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Abgrenzung

Das Gebiet, in dem das geplante Vorhaben realisiert werden soll, befindet sich im Stadtteil Altstadt in der Duisburger Innenstadt. Es umfasst zunächst die Flächen der bestehenden "Galeria Duisburg" zwischen der Steinschen Gasse im Westen, der Kuhstraße, der Poststraße und der Venusgasse im Norden, der Untermauerstraße im Osten sowie der angrenzenden Bebauung zwischen der Steinschen Gasse und dem Walter-Ring-Platz im Süden.

Des Weiteren gehören zu dem für die Realisierung der "Königsgalerie" vorgesehenem Gebiet die jenseits der Untermauerstraße liegenden, mit Geschäftsgebäuden bebauten Grundstücke der Gemarkung Altstadt Flur 330 Flurstücke Nummern 315 und 343, der zwischen der Untermauerstraße und der Straße "Sonnenwall" verlaufende Abschnitt der Wallstraße (ehemalige Universitätsstraße) und der zwischen den vorgenannten Parzellen 315 und 343 sowie der bestehenden Einkaufspassage liegende Abschnitt der Untermauerstraße.

Um eine den zu beachtenden rechtlichen Erfordernissen entsprechende städtebauliche Gesamtplanung zu erstellen, werden über das "eigentliche" Vorhabengebiet hinaus – d.h. die bestehende, neu zu strukturierende Einkaufspassage sowie die Flächen für deren abrundende Ergänzung – die an das Vorhaben angrenzenden Flächen zwischen dem Walter-Ring-Platz, der Untermauerstraße, dem Friedrich-Wilhelm-Platz und der Steinschen Gasse in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes miteinbezogen. Dies gilt ebenso für die bebauten Flächen zwischen der Kuhstraße, der Untermauerstraße, der Venusgasse und der Poststraße sowie zwischen der nördlichen Untermauerstraße und dem Sonnenwall.

Die Verkehrsflächen der Untermauerstraße, der Poststraße südlich der Kuhstraße, der Venusgasse und des Walter-Ring-Platzes sind zur Gänze in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Ebenso werden Teilflächen der Steinschen Gasse, des Friedrich-Wilhelm-Platzes und der Kuhstraße durch den Bebauungsplan überplant.

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben. Die Höhenlage der bestehenden Verkehrsflächen liegt bei maximal ca. 32,2 m über NN.

2.2 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt am östlichen Rand der durch den Verlauf der mittelalterlichen Stadtmauer markierten Altstadt von Duisburg. Städtebaulich kommt diesem Gebiet eine besondere Bedeutung zu, da es die Nahtstelle bildet zwischen der durch Kriegszerstörung, Wiederaufbau und einen relativen Bedeutungsverlust in den letzten Jahrzehnten geprägten Altstadt auf der einen und dem östlich daran angrenzenden Deltviertel mit der Königstraße als der bedeutendsten Einkaufsstraße Duisburgs auf der anderen Seite.

Die Bebauung im Plangebiet und in seiner Umgebung weist heute verschiedene Kerngebietsnutzungen mit großen Einzelhandels- und Büroflächen, aber auch – wenn auch nur in relativ geringem Maße vorhandener – Wohnnutzung auf. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Mischung von groß- und kleinmaßstäblichen Gebäuden mit Geschossigkeiten von überwiegend drei bis fünf, jedoch auch bis zu sieben Stockwerken für die Lage kennzeichnend.

Die großmaßstäbliche Bebauung der Einkaufspassage "Galeria Duisburg" im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets nimmt den bei weitem größten Teil des in dessen Zentrum befindlichen Baublocks ein. Im Südwesten befinden sich entlang der Steinschen Gasse die Gebäude Nr. 27, 29 und 31, welche teilweise Wohnnutzungen, aber auch städtische Verwaltungsstellen (Amt für Soziales und Wohnen) sowie sonstige Dienstleistungsnutzungen beherbergen. Ebenfalls weisen die Gebäude am Sonnenwall, welche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, unterschiedliche Nutzungen auf. In den Erdgeschosslagen sind dort – teilweise leerstehende – Einzelhandelsflächen vorherrschend; die oberen Geschosse hingegen dienen teils gewerblichen Nutzungen, teils der Wohnnutzung.

An dem unweit des Plangebiets östlich des Kuhtors gelegenen Abschnitt der Königstraße beginnt die stadtstrukturell ermittelte A-Lage der Innenstadt. In diesem Bereich ist die Nutzungsstruktur sehr stark durch Einzelhandel geprägt. So befinden sich in nahezu allen Erdgeschosslagen der umliegenden Gebäude überwiegend gewerbliche Nutzungen mit Einzelhandel, welche sich teilweise auch in anderen Etagen fortsetzen. Schwerpunkt des Einzelhandels ist dabei die Südseite der Straße.

Um den neugestalteten König-Heinrich-Platz herum, der den räumlichen und funktionalen Mittelpunkt der Königstraße darstellt, sind wichtige zentrale Nutzungen wie das neu errichtete und kürzlich eröffnete Einkaufszentrum "Forum", das Land- und Amtsgericht, das Einzelhandels-, Veranstaltungs- und Kongresszentrum "City Palais" mit der neuen Mercatorhalle und der Spielbank, das Stadttheater und das Hotel "Duisburger Hof" angesiedelt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die für die Planung zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich im Wesentlichen im privaten Eigentum. Die Flächen der Untermauerstraße und der Wallstraße, die infolge der Planung baulich genutzt werden sollen, stehen zurzeit als gewidmete Verkehrsflächen im öffentlichen Eigentum. Sie sollen nach ihrer Entwidmung ebenfalls in privates Eigentum überführt werden.

2.4 Straßenanbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die Steinsche Gasse im Westen und den Friedrich-Wilhelm-Platz im Süden erschlossen, welche wesentliche innerstädtische Hauptverkehrsstraßen sind. Mit Hilfe der Anbindung an die Plesingstraße im Westen sowie der Friedrich-Wilhelm-Straße im Süden sind direkte Verbindungen zu den Anschlussstellen "Duisburg-Häfen" an der A 40 und "Duisburg-Zentrum" an der A 59 gewährleistet. Im weiteren Verlauf sind dann die Bundesautobahnen A 3 und A 42 sowie weitere Autobahnen erreichbar.

Die Erschließung des bereits bestehenden Teils des geplanten Vorhabens – d.h. der vorhandenen Einkaufspassage – für den Kfz-Verkehr erfolgt aus den Richtungen Norden und Süden über die Steinsche Gasse sowie aus Richtung Süden ebenso über die Untermauerstraße. Dabei werden die bereits vorhandene Tiefgarage der Einkaufspassage von der Steinschen Gasse und der Anlieferbereich von der Untermauerstraße aus angefahren.

2.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen nahebei in fußläufiger Entfernung zum Geltungsbereich des vorliegenden Plans. Durch die unter dem Plangebiet unterirdisch verlaufenden Linien U79 und 903 mit dem Haltepunkt "Steinsche Gasse", der über einen Zugang am Friedrich-Wilhelm-Platz verfügt, wird ein großer Einzugsbereich erschlossen; die vorgenannten Linien verkehren innerstädtisch in Duisburg sowie (im weiteren Verlauf) zwischen Duisburg und Düsseldorf. Der Haltepunkt ist mit der Bushaltestelle Friedrich-Wilhelm-Platz verknüpft, die von zahlreichen Linien bedient wird. Der nördlich des Plangebiets vorhandene unterirdische Stadtbahnhaltepunkt "Rathaus" wird von der Straßenbahnlinie 901 bedient und ist ebenfalls mit dem Busliniennetz verbunden.

2.6 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 der Königstraße und des König-Heinrich-Platzes (568 Stellplätze), im "City Palais" (544 Stellplätze) und im Averdunk-Center (497 Stellplätze). Diese Tiefgaragen sind von der Landfermannstraße aus erschlossen. Die Tiefgarage im "Forum" (607 Stellplätze) ist über die Friedrich-Wilhelm-Straße und die Lenzmannstraße zu erreichen. Das Parkhaus Galeria Kaufhof (426 Stellplätze) ist von der Heuserstraße her erschlossen. Im Plangebiet selbst befindet sich eine Tiefgarage (Galeria Duisburg) mit 318 Stellplätzen.

Weitere nahe gelegene Parkplätze befinden sich an der Universitätsstraße mit 65 Parkplätzen, Steinsche Gasse / Müllersgasse (84 Stellplätze), der Josef-Kiefers-Straße (85 Stellplätze) sowie zwischen Obermauerstraße und Kuhlenwall (70 Stellplätze).

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

3.1.1 Landesplanerische Einordnung der Stadt Duisburg

Die im Zusammenhang mit der hier entwickelten Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind in dem Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) enthalten. Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf Landesebene, die bereits auf konkrete Zielräume bezogen sind, sind ergänzend dazu im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) verankert.

Der LEP NRW legt u.a. die Grundzüge des Systems zentraler Orte sowie die Lage der Entwicklungsachsen in Nordrhein-Westfalen fest. Danach ist Duisburg mit rund 505.000 Einwohnern als Oberzentrum sowie als Teil der Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr klassifiziert. Nach den Festlegungen des Plans befindet sich Duisburg im Schnittpunkt von zwei großräumigen Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung, die ungefähr dem Verlauf die Autobahn A 3 Köln – Duisburg – Oberhausen sowie der Achse A 40 / B 1 Venlo (NL) – Duisburg – Dortmund entsprechen. Eine weitere Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung verläuft unmittelbar

nördlich der Stadt Duisburg und ist durch die Autobahn A 2 Oberhausen – Bielefeld – Hannover markiert.

Landesplanerisch ist Ballungskernen im Sinne des LEPro, zu denen die Stadt Duisburg zu zählen ist, u.a. die Aufgabe zugewiesen, "vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen". Ebenso soll insbesondere in Gebieten mit "verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur" ein bedarfs- und qualitätsorientiertes Flächenangebot für die Erweiterung, Umsiedlung und Ansiedlung standortgebundener oder strukturverbessernder Betriebe und Einrichtungen gefördert werden (§ 21 Abs. 3 lit. a) LEPro).

Den Oberzentren kommen gemäß § 22 LEPro u.a. die Aufgaben der Deckung des täglichen und gehobenen Bedarfs in wirtschaftlicher, kultureller und konsumbezogener Hinsicht auch für den umgebenden Mittelbereich zu. Die Sicherung der Versorgungssituation ist als eine Voraussetzung einer funktionierenden Wechselbeziehung zwischen Region, Gesamtstadt und Stadtzentrum hervorgehoben. 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.

3.1.2 Landesplanerische Regelungen betreffend die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel

Für die rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Handelsunternehmen sind städtebaurechtlich § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in Nordrhein-Westfalen auch § 24a LEPro anzuwenden.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren außer in dafür festgesetzten Sondergebieten ausschließlich in Kerngebieten zulässig.

Nach § 24a Abs. 1 LEPro dürfen Kerngebiete ausschließlich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen dabei nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz

Die Planung eines Einkaufszentrums 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).

Des Weiteren ist im Hinblick auf die raumordnerische Zulassungsfähigkeit von Vorhaben zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels der Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Bauen und Verkehr, des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW)" vom 22. September 2008 beachtlich. Dieser enthält Regelungen für die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen. Zweck des Erlasses ist die Berücksichtigung des Strukturwandels im Handel und der daraus resultierenden geänderten Anforderungen an den Städtebau. Die in ihm enthaltenen Vorgaben entsprechen inhaltlich den sich aus § 24a LEPro ergebenden Bindungen.

3.2 Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 1999)

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, der seit dem 15. Dezember 1999 in Kraft ist (GEP 99), sind gemäß § 14 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne (LEP NRW und LEP Fluglärm) die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt.

Für die Stadt Duisburg sind im GEP 99 die Innenstadtbereiche einschließlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt, der zur Unterbringung der folgenden Nutzungen dient:

- 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

Kerngebiete und Sondergebiete für den Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sollen ausschließlich innerhalb des ASB entwickelt werden.

Nach den im GEP 99 enthaltenen Darlegungen entspricht ein Vorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion dann, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet.

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. Die Sicherung und der Ausbau des Stadtbahnnetzes sollen primär in den Stadtzentren vorangetrieben werden, um frühzeitig die Kernbereiche zu entlasten. Im Umfeld des Bebauungsplangebiets sind die Straßenbahnstrecke zwischen dem Stadtteil Ruhrort und dem Hauptbahnhof (entsprechend der Linie 901) sowie Trassen zwischen dem Hauptbahnhof und dem Duisburger Süden bzw. der Stadt Düsseldorf (entsprechend der Stadtbahnlinie U79 sowie der Straßenbahnlinie 903) als Schienenwege für den überregionalen und regionalen (Schienen-) Verkehr festgelegt. Unmittelbar nördlich und südwestlich des Plangebiets sind zwei Haltepunkte (entsprechend den U-Stadtbahnhöfen "Rathaus" und "Steinsche Gasse") festgelegt. Die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in diesem Bereich berücksichtigt die sehr gute Anbindung des Standorts an den regionalen öffentlichen Verkehr und kann auch dazu beitragen, dessen Auslastung zu verbessern.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg

Im Flächennutzungsplan sind das Plangebiet und dessen Umgebung großflächig als Kerngebiet (MK) dargestellt. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Des Weiteren ist der Bereich zwischen Sonnenwall, Steinscher Gasse und Kuhstraße nachrichtlich als Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets "Innenhafen / Altstadt" gekennzeichnet.

3.4 Masterplan Innenstadt

Im Februar und März 2007 wurde der von Lord Norman Foster entwickelte "Masterplan Innenstadt" der Öffentlichkeit vorgestellt. Ziel der Planung ist die Revitalisierung der Duisburger Innenstadt, insbesondere durch die Schaffung von Wohnungen sowie die Entwicklung des öffentlichen Raums und des Einzelhandels.

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 26. April 2007 beschlossen, die

weitere Entwicklung der Duisburger Innenstadt [...] auf der Grundlage des Büros Foster and Partners durchzuführen. Der Masterplan steckt den Rahmen für die weitere Entwicklung der Innenstadt ab und ist im Zuge des weiteren Arbeitsprozesses im Detail zu konkretisieren und mit Inhalten zu füllen.

Im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung sieht der Masterplan eine konsequente Stärkung der Hauptachse der Innenstadt vom Hauptbahnhof bis hin zum Bereich Burgplatz / Rathaus vor.

Für das Gelände des heutigen Parkplatzes am Rathaus wird die Entwicklung neuer städtischer Strukturen vorgeschlagen. Ebenso soll das Berufsschulzentrum, das östlich an den Burgplatz anschließt, mit neuen Nutzungen versehen werden. Für diesen Bereich bereitet die Stadt Duisburg zurzeit die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs vor.

Für den Straßenzug Königstraße / Kuhstraße sowie angrenzende Bereiche wird durch das Büro Foster ergänzend zum Masterplan eine Gestaltungsplanung erarbeitet. Leitidee der angestrebten Umgestaltung ist die Gestaltung der Nordseite der Straße als grüner Freiraum, während der Hauptpassantenstrom auf der Südseite gebündelt werden soll.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, insbesondere die damit verfolgte Stärkung des Einzelhandels im Bereich zwischen Königstraße und Sonnenwall als eines attraktiven und vielfältig strukturierten Anziehungspunktes am westlichen Ende der Königstraße, entspricht den im Masterplan Innenstadt enthaltenen und durch den Rat der Stadt beschlossenen Zielsetzungen im vollen Umfang.

3.5 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 ist u.a. für den Innenstadtbereich, auch für den hier betroffenen Bereich, vorgesehen, Regelungen betreffend die folgenden Arten von Vergnügungsstätten zu treffen:

- *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*

Die Umsetzung des Entwicklungskonzepts ist im Rahmen einer Reihe von Bebauungsplänen u.a. für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1125 sowie dessen Umgebung erfolgt, durch die nach den konkreten städtebaulichen Erfordernissen konkrete Regelungen betreffend die Zulässigkeit der im Entwicklungskonzept genannten Arten von Entwicklungsstätten allgemeinverbindlich verankert sind.

Die Vorgaben des Entwicklungskonzepts werden auch im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt.

3.6 Bebauungspläne innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1125 – Altstadt – "Königsgalerie" umfasst ganz oder teilweise die Geltungsbereiche von bestehenden Bebauungsplänen. Durch den Bebauungsplan Nr. 1125 werden die Bebauungspläne Nr. 566 vollständig – mit Ausnahme des bereits anderweitig überplanten Anschlusses der Kasinostraße westlich der Steinschen Gasse – sowie Nr. 927 teilweise durch eine "Überlagerung" ersetzt. Gesonderter Verfahren hierzu bedarf es nicht.

Die Rechtsverbindlichkeit der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1125 gelegenen Teile der genannten Bestandsbebauungspläne bleibt durch dessen Aufstellung unberührt.

3.6.1 Bebauungsplan Nr. 566

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 566 – Altstadt – für den Bereich zwischen Kuhstraße, Untermauerstraße, Friedrich-Wilhelm-Platz und Steinsche Gasse ist am 1. Oktober 1984 in Kraft getreten. In der Fassung seiner ersten Änderung, die am 20. August 1990 in Kraft getreten ist, stellt er u.a. die städtebaurechtliche Grundlage für die Genehmigung der im Plangebiet bestehenden "Galeria Duisburg" dar.

In dem Plan ist ein Kerngebiet festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen werden in dem Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des zweiten Obergeschosses gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zugelassen. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (nur) ausnahmsweise zulässig.

Für das Kerngebiet sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,5 sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist für den Bereich des heutigen Einkaufszentrums auf zwei bis maximal sechs als Höchstmaß begrenzt. An der Kuhstraße sind vier Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Die südlich daran anschließende Bebauung zwischen der

Steinschen Gasse und der Untermauerstraße ist entsprechend dem Bestand mit ein bis sieben zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie umfassen den gesamten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Gebäudebestand.

Der nördliche Teil der Steinschen Gasse sowie die Venusgasse, der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindliche Bereich der Untermauerstraße sowie die Fläche des Walter-Ring-Platzes im Süden des Plangebietes sind als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereiche" festgesetzt.

3.6.2 Bebauungsplan Nr. 927

Der einfache Bebauungsplan Nr. 927 – Altstadt – für den Bereich zwischen Sonnenwall, Friedrich-Wilhelm-Platz, Untermauerstraße, Venusgasse, Poststraße und Kuhstraße sowie für einen kleinen Bereich am Sonnenwall trat am 20. März 1991 in Kraft. Ein Teil seines Geltungsbereichs – beiderseits des kurzen Teilstücks der Wallstraße, das zu dem bestehenden Haupteingang des Einkaufszentrums an der Untermauerstraße führt, sowie die nördlich davon gelegenen Bereiche zwischen der Untermauerstraße und dem Sonnenwall sowie der Kuhstraße und der Venusgasse – ist in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1125 einbezogen.

Der Plan setzt u.a. ein nach der Zulässigkeit von Nutzungen gegliedertes Kerngebiet fest. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes in den zur Kuhstraße und zum Sonnenwall hin orientierten Bereichen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie solche Einrichtungen ausgeschlossen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Dies gilt auch für den gesamten südlich der Wallstraße liegenden Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. In dem Teil des Geltungsbereiches nördlich der Wallstraße sind die vorgenannten Einrichtungen bzw. Nutzungen in den zur Venusgasse und zur Untermauerstraße hin orientierten Bereichen (nur) ausnahmsweise zulässig.

Durch textliche Festsetzungen werden in dem Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zugelassen.

Die Flächen der Untermauerstraße, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 927 liegen, sind als Verkehrsflächen festgesetzt.

Zum Maß der baulichen Nutzung – d.h. zur GRZ, zur GFZ, zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse – sind keine Festsetzungen getroffen. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gelten bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens insofern die Bestimmungen des § 34 BauGB, da es sich vorliegend um einen im Zusammenhang bebauten innerstädtischen Bereich handelt.

3.6.3 Bebauungsplan Nr. 861

Der einfache Bebauungsplan Nr. 861 – Dellviertel – für den Bereich zwischen Sonnenwall, Königstraße, Düsseldorfer Straße, Salvatorweg, Heuserstraße, Friedrich-

Wilhelm-Straße und Friedrich-Wilhelm-Platz ist am 1. März 1991 in Kraft getreten. Sein Geltungsbereich grenzt am Sonnenwall von Osten an Teile des von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1125 erfassten Gebiets an.

In den am Sonnenwall gelegenen und zu diesem ausgerichteten Teilen des Plangebiets sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt auch für die an der Königstraße gelegenen Bereiche dieses Bebauungsplans. Die vorgenannten Einrichtungen sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in den Bereichen Wallstraße, Schmale Gasse, Salvatorweg und Heuser Straße ausnahmsweise zulässig.

Durch textliche Festsetzungen werden in dem Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zugelassen.

Zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich bemisst sich außer in Bezug auf die Art der Nutzung nach den Kriterien des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB).

3.7 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung befinden sich im bebauten Innenbereich des Stadtbezirkes Mitte. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg gelten nur für den Außenbereich und kommen folglich für das Plangebiet und seine Umgebung nicht zum Tragen.

3.8 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetz (LG NRW) sowie nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem nordrhein-westfälischen Landeswassergesetz (LWG NRW).

Es sind weder förmlich festgelegte oder gemeldete noch faktisch vorhandene Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) betroffen.

Schutzwürdige Biotope im landesweiten Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Dies gilt ebenfalls für die im landesweiten Kataster per Gesetz in Nordrhein-Westfalen geschützten Biotope (Lebensräume, sogenannte "§ 62-Biotope").

3.9 Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg (Baumschutzsatzung) vom 6. August 2001.

Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung sind geschützte Bäume zu erhalten, mit dem Ziel der Erhaltung zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr beträgt sowie mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Ein innerhalb des Plangebiets an der Untermauerstraße vorhandener Einzelbaum (Ahorn) erfüllt diese Kriterien und ist daher durch die Baumschutzsatzung geschützt. Sofern dieser im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans beseitigt werden muss, sind Ersatzpflanzungen entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzsatzung vorzunehmen.

3.10 Baudenkmale

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich an der Untermauerstraße Fragmente der ehemaligen Duisburger Stadtmauer. Weitere sichtbare Teile der Stadtmauer sind an der Unterstraße, der Obermauerstraße, am Marientor, am Innenhafen, am Springwall und an der Steinschen Gasse vorhanden. Reste der Stadtmauer an der Untermauerstraße wurden in die rückwärtigen baulichen Anlagen auf den Grundstücken Sonnenwall Nr. 26-30 derart integriert, dass diese sichtbar geblieben sind. Die wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals, welches am 19. März 1985 gemäß § 3 Abs. 2 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in die Denkmalliste der Stadt Duisburg aufgenommen wurde, stellen sich wie folgt dar:

Duisburg ist die einzige Stadt des Ruhrgebietes mit noch nennenswerten Teilen einer mittelalterlichen Stadtmauer. Die Ausrichtung auf den heutigen Innenhafen läßt die Lage am Rhein vor seinem Durchbruch um 1300 erkennen. Die 4 Haupttore Stapeltor, Kuhtor, Marientor und Schwanentor sind städtebaulich bis heute akzentuiert (Straßendurchbrüche, Mauerfragmente, Brücke, Kirche).

Aus dem Corputius-Plan (1566) sind 11 volle und 9 halbkreisförmige Türme ersichtlich. Unterteil der Mauer: Bruchstein, über dem Sockel: Tuff

Die Mauer gehört zu den stadthistorisch wichtigsten Konstruktionen Duisburgs. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen, wissenschaftlichen, architektonischen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine sichtbaren Teile der Stadtmauer, die ansonsten als solche unter der Nummer 58 in die Denkmalliste der Stadt Duisburg eingetragen sind. Bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebiets können jedoch dem gemäß § 9 DSchG bestehenden denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen, sofern durch sie die sichtbaren Mauerreste an der Untermauerstraße beeinträchtigt werden können.

Des Weiteren ist der gesamte Verlauf der Stadtmauer u.a. im Bereich der Untermauerstraße und des Sonnenwalls als Bodendenkmal unter der Nummer 48 in die Denkmalliste der Stadt Duisburg eingetragen. Das Bodendenkmal umfasst innerhalb des Plangebiets die zwischen der Untermauerstraße und dem Sonnenwall gelegenen Flächen, Teile der Untermauerstraße sowie den kurzen Abschnitt der Wallstraße (ehemalige Universitätsstraße).

Außerdem sind die Verkehrsflächen der Untermauerstraße und der Venusgasse, die innerhalb des Plangebiets liegen, teilweise Bestandteile des Bodendenkmals "Mittelalterliche Stadt – Galeria", das unter der Nummer 31 in die Denkmalliste eingetragen ist. Dies betrifft u.a. die innerhalb des Plangebiets gelegenen Teilstücke der Untermauerstraße, die für eine Überbauung vorgesehen sind. Im Bereich der Untermauerstraße überschneidet sich das Bodendenkmal Nr. 31 teilweise mit dem bereits genannten Bodendenkmal Nr. 48.

Schließlich befinden sich innerhalb des Plangebiets an der Kuhstraße weitere als Geschäftshäuser genutzte Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Dies betrifft die Grundstücke Kuhstraße Nr. 5 (Denkmalliste Nr. 313) und Nm. 9-11 (Denkmalliste Nr. 314). Der denkmalrechtliche Genehmigungsvorbehalt ist bei Maßnahmen, die diese Baudenkmäler betreffen, ebenfalls zu beachten. Da die Gebäude ausschließlich zur Kuhstraße hin orientiert und über diese erschlossen sind, ist jedoch nicht mit direkten Auswirkungen auf die betreffenden Strukturen infolge des geplanten Umbaus des im Plangebiet vorhandenen Einkaufszentrums zu rechnen.

4 Ziele und Zwecke der Planung, Erfordernis und Zulässigkeit der Planung

4.1 Planungsziele

Wesentliche Ziele dieses Bebauungsplans sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Modernisierung und zukunftsweisende Attraktivierung der Bereiche der Innenstadt von Duisburg von der bestehenden Einkaufspassage "Galeria Duisburg" bis zum Sonnenwall. Dabei sind, soweit und sobald der Eigentumserwerb für die betreffenden Flächen durchgeführt ist, der Abriss der heute dort vorhandenen kleinteiligen Geschäftsbebauung im erforderlichen Umfang sowie anschließend die Errichtung eines neuen Gebäudeteils zur zeitgemäßen Neugestaltung der Einkaufspassage auf diesen Flächen sowie den betreffenden Verkehrsflächen vorgesehen.

Neben der vorgesehenen architektonisch hochwertigen Gestaltung bzw. der Schaffung eines städtebaulich signifikanten Erweiterungsbaus der nunmehr unter dem Namen "Königsgalerie" geführten Einkaufspassage soll ein Nutzungsmix aus attraktiven Einzelhandelsflächen, moderner Gastronomie, Büros, einem Fitnessstudio sowie erforderlichen Lager- und sonstige Flächen auf bis zu vier Geschossen erreicht werden.

Des Weiteren soll mit einer "störungsfreien" Fußwegeverbindung zwischen Kuhtor / Münzstraße bis hin zum Sonnenwall bzw. Wallstraße die Vernetzung der Einkaufszonen untereinander unterstützt und – wie vorstehend bereits ausgeführt – ein die verschiedenen Einzelhandelslagen in diesem Bereich verbindender "Rundlauf" sowie ein attraktiver Anziehungspunkt am westlichen Ende der Achse Wallstraße – Salvatorweg geschaffen werden. Im Bereich der Einmündung der Wallstraße (ehemalige Universitätsstraße) in die Untermauerstraße müssen dazu die Untermauerstraße eingezogen und der durchgängige Verkehrsfluss unterbrochen werden.

Der verbleibende nördliche Abschnitt der Untermauerstraße sowie die Venusgasse sollen zukünftig als Fußgängerbereiche entwickelt werden, welche die Einkaufslagen an der Königstraße / der Münzstraße sowie am Sonnenwall z.B. durch die Aufnahme von Gastronomieflächen oder Ladenlokale für kleine Fachgeschäfte funktional ergänzen können. Dazu soll die Ansiedlung von Einzelhandel und – in Ansätzen dort bereits vorhandener – Gastronomie in den Bereichen zwischen Kuhstraße und

Venusgasse sowie zwischen der nördlichen Untermauerstraße und dem Sonnenwall durch geeignete städtebaurechtliche Regelungen gefördert werden.

In Zukunft wird die Untermauerstraße für den Lieferverkehr aus südlicher Richtung vom Friedrich-Wilhelm-Platz, aus nördlicher Richtung – in der Fußgängerzone – vom Kuhtor aus bis zum Erweiterungsbau der Einkaufspassage befahrbar bleiben. Letzteres betrifft auch das kurze Teilstück der Poststraße in diesem Bereich sowie die Venusgasse.

Die umliegenden Straßen Steinsche Gasse, Sonnenwall sowie Kuhstraße sind von den geplanten Änderungen im Straßennetz nur am Rande betroffen, so dass sich die Verkehrssituation dort allenfalls unwesentlich infolge der sich durch die Umgestaltung der Passage ergebenden Verkehrszuwächse verändern wird. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für dieses Plangebiet soll dabei weiterhin in den dort dazu vorhandenen Anlagen erfolgen.

Die Ziele der Planung lassen sich zusammenfassend wie folgt darstellen:

- Herbeiführung einer geordneten und zukunftsweisenden städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen Bereichs unter Ansiedlung neuer sowie bereits vorhandener kerngebietstypischer Nutzungen und dabei insbesondere von die Angebotsstruktur in der Gesamtstadt angemessen ergänzendem, in seiner Qualität gesteigertem Einzelhandel zur Aufhebung bestehender Defizite
- Erreichung einer verbesserten Einbindung des Standortes in das Stadtgeschehen und in die städtebaulichen Strukturen

Insgesamt wird angestrebt, den Bestand, soweit er erhalten werden soll, zu sichern, zu verbessern sowie das Kerngebiet – zum Teil auch durch Neubaumaßnahmen – in einer neuen Qualität fortzuentwickeln. Aufgrund der Schlüsselposition innerhalb des Haupteinkaufsbereichs in der Duisburger Innenstadt ist der beplante Bereich in besonderem Maße für die beabsichtigte qualifizierte Stärkung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt geeignet. Die Planung wird damit insbesondere auch den übergeordneten Zielsetzungen des von der Stadt beschlossenen Masterplans Innenstadt ("Foster-Planung"), der eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Bereich zwischen dem Hauptbahnhof und der Steinschen Gasse vorsieht, im vollen Umfang gerecht.

4.2 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 städtebauliche Situation in dem am westlichen Endpunkt der Achse Königstraße / Kuhstraße gelegenen Plangebiet ist durch erhebliche funktionale Defizite, insbesondere angesichts der heute vorhandenen unzureichenden Qualität der Einzelhandelsstruktur, geprägt. Die Einkaufspassage "Galeria Duisburg", die den größten Teil der Flächen zwischen der Kuhstraße, der Steinschen Gasse und der Untermauerstraße einnimmt, weist erhebliche funktionale Mängel sowie teilweise Leerstände auf. Es ist davon auszugehen, dass das Objekt ohne eine umfassende Umgestaltung nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Hiervon wären nicht allein die in dem Komplex verbliebenen Einzelhandelsbetriebe negativ betroffen, es wären auch ungünstige Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung im Bereich der

westlichen Königstraße / Kuhstraße sowie auch des Sonnenwalls, der Wallstraße und des Salvatorwegs zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wurden die umfassende Neuausrichtung, die Umgestaltung und (in relativ geringem Maße) auch eine bauliche Erweiterung der Bestandsimmobilie zur "Königsgalerie" geplant. Die Stadt Duisburg begrüßt diese Bemühungen. Gerade auch vor dem Hintergrund des im Masterplan Innenstadt enthaltenen Grundsatzes, den innerstädtischen Einzelhandel im Bereich zwischen dem Hauptbahnhof, der Königstraße / Kuhstraße, der Steinschen Gasse und der Friedrich-Wilhelm-Straße gezielt zu fördern und auszubauen, entspricht das private Investitionsvorhaben den grundlegenden städtebaulichen Zielen der Stadt für diesen Bereich.

Die Planung entspricht allerdings derzeit in mehrerer Hinsicht nicht den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne. Denn in diesen sind u.a. die Untermauerstraße auf ihrer gesamten Länge sowie der Abschnitt der Wallstraße zwischen der Untermauerstraße und dem Sonnenwall als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese sollen jedoch im Zuge der Entwicklung der "Königsgalerie" teilweise bebaut werden, was zur Schaffung der zwingend erforderlichen ebenerdigen baulichen Verbindung zwischen dem vorhandenen Einkaufszentrum und dem projektierten neuen "Kopfbau" am Sonnenwall unabdingbar ist. Das geltende Baurecht genügt daher schon in dieser Hinsicht nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt. Die Schaffung neuen Baurechts ist infolgedessen geboten und zur Realisierung des Geplanten – auch im Hinblick auf das durchzuführende straßenrechtliche Einziehungsverfahren – dringend erforderlich.

Auch angesichts der Koordinierungsbedürftigkeit des Geplanten besteht unter Zugrundelegung der diesbezüglichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Planungsnotwendigkeit (vgl. rechtsgrundsätzlich und allgemein: Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 26. November 1976 - IV C 69.74 -; seitdem ständige Rechtsprechung), um das Vorgesehene in die gegebenen stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich einzubinden sowie in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen zu integrieren. Trotz des grundsätzlich durch die vorhandenen Bebauungspläne deutlich bereits bislang gewährleisteten Rechts, am Standort innerhalb der festgesetzten Baugebietsflächen ohne Weiteres kerngebietstypische Nutzungen anzusiedeln zu können, lassen insbesondere die möglichen Auswirkungen des Vorhabens z.B. in Bezug auf Geräusche, die Verkehrsabwicklung und die Umweltsituation eine umfassende Würdigung im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtabwägung als geboten erscheinen.

Die Stadt Duisburg ist auch dann berechtigt, die konkrete städtebauliche Planung durchzuführen, wenn – wie dies vorliegend der Fall ist – eine ihr bekannte Investitionsabsicht Privater dafür den Anlass gibt. Denn die Planung dient nicht etwa ausschließlich dazu, die privaten Interessen eines einzelnen Investors zu befriedigen. Vielmehr sind die mit dem Bebauungsplan ausdrücklich verfolgten Anliegen, einen besonderen Schwerpunkt für die qualitätsgerechte und zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung dieses Teils der Innenstadt von Duisburg zu schaffen sowie die Ergänzung und Ausdifferenzierung der innerstädtischen kerngebietstypischen Nutzungen zu befördern, beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, indem mit ihm die städtebaurechtlichen Grundlagen für die qualitative Weiterentwicklung und funktionale Aufwertung des Einzelhandelsstandorts am westlichen Ende der Hauptachse der Duisburger Fußgängerzone zwischen Königstraße, Sonnenwall und Steinsche Gasse gelegt werden.
- Die Flächenobergrenze von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird sicher eingehalten. Der Bebauungsplan weist eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 Quadratmetern überbaubarer Flächen auf. Das Verfahren steht nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.
- Gründe, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen, ergeben sich vorliegend nicht. Gemäß Satz 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Ein Vorhaben wie das Einkaufszentrum, das innerhalb des Plangebiets besteht und aufgewertet werden soll sowie für das ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird, unterliegt zwar gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG, die ihrerseits nach Anlage 2 zum UVPG durchzuführen ist. Nach den diesbezüglichen Kriterien sind aber durch die Änderung des Bebauungsplans keine relevanten Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Das Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen betreffend der Umweltauswirkungen des Vorhabens wird in Kap. 9 der Begründung dargestellt. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im Anhang zu der Begründung zusammenfassend aufgeführt. Da die Vorprüfung ein entsprechendes Resultat hatte, steht dies der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht entgegen.

- Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Nutzbarmachung dieser Verfahrensart kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wurde dennoch eine Bürgerversammlung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele der Planung durchgeführt (vgl. Abschnitt 5.2 dieser Begründung).

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Bundesgesetzgebers gerade solche städtebaulichen Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dienen. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin – wie vorliegend geschehen – zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

5.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs.1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1125 – Altstadt – "Königsgalerie" wurde per Dringlichkeitsbeschluss durch den Oberbürgermeister und ein weiteres Ratsmitglied haben am 10. November 2008 sowie den stellvertretenden Bezirksbürgermeister und ein weiteres Mitglied der Bezirksvertretung Mitte am 7. November 2009 gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW bzw. § 36 Abs. 5 i.V.m. § 60 Abs. 1 S. 2 GO NRW beschlossen.

Dieser Dringlichkeitsbeschluss (Aufstellungsbeschluss) wurde im Amtsblatt Nr. 44 am 12. November 2008 amtlich bekannt gemacht.

Mit der DS 08-2055 vom 11. November 2008 wurde dieser Dringlichkeitsbeschluss durch den Rat der Stadt in seiner Sitzung am 08. Dezember 2008 nach § 60 Abs. 1 S. 3 GO NRW genehmigt.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)

Zur Information der Öffentlichkeit über die Ziele der Planung wurde im Rahmen einer am 21. August 2008 eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Bei der Anhörung waren die Mitglieder der Bezirksvertretung 1 sowie ca. 30 Bürgerinnen und Bürger anwesend.

Durch einen Vertreter des Bauherrn wurde anhand von Kartendarstellungen und Perspektiven die Planung für die Umgestaltung und moderne, zukunftsgerichtete zukünftige Ausrichtung des vorhandenen Einkaufszentrums umfangreich vorgestellt.

In der anschließenden Diskussion wurden insbesondere die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen – gerade auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr – sowie Fragen der Gestaltung und der Nutzung des geplanten Vorhabens thematisiert. Außerdem wurden das Verhältnis des Projekts zu dem benachbart an der Münzstraße geplanten Vorhaben des "Stadtfensters" sowie die Möglichkeiten des Umgangs mit dem in der Untermauerstraße ggf. anzutreffenden Bodendenkmal "Stadtmauer" angesprochen.

Im Rahmen einer schriftlichen Stellungnahme wurden die vorgesehene Unterbrechung der Untermauerstraße sowie das geplante Vortreten des Baukörpers in die Flucht der Münzstraße aus städtebaulichen Gründen kritisiert.

Die vorgetragenen Fragen sowie eine eingegangene Stellungnahme wurden in den weiteren Planungsprozess eingebracht und sind in die durch den Rat der Stadt Duisburg vorzunehmende städtebauliche Gesamtabwägung eingeflossen.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 13a BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde durch den Rat der Stadt Duisburg am 8. Dezember 2008 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29. Dezember 2008 bis zum 30. Januar 2009.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf geprüft und in Teilen redaktionell ergänzt sowie im Hinblick auf den Zugschnitt von Flächen für die Eintragung von Leitungsrechten an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Auf Anregung der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft und des Amtes für Wasser- und Kreislaufwirtschaft umfassen die Leitungsrechte zugunsten der Stadt Duisburg und der Infrastrukturträger nun auch den Bereich der Wallstraße zwischen Sonnenwall und Untermauerstraße.

Eine erneute eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 Satz mit den Schreiben vom 02.04.2009 an die Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft und das Amt für Wasser- und Kreislaufwirtschaft.

6 Fachgutachten

6.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebiets sowie auch die verkehrlichen Auswirkungen der Realisierung der Planung auf dessen Umgebung wurden im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans intensiv untersucht. Das im Zuge dessen vorgelegte Verkehrsgutachten und die durchgeführte fachliche Abwägung sind durch das Ingenieurbüro Ambrosius Blanke, Bochum, erarbeitet worden.

Die Inhalte des Verkehrsgutachtens sind sowohl der in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans umgesetzten städtebaulichen Konzeption als auch den übrigen umweltbezogenen Untersuchungen zu Grunde gelegt worden, da diese durch den Verkehr – insbesondere auch den motorisierten Individualverkehr sowie den Lieferverkehr – wesentlich geprägt sind.

Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung wurden Möglichkeiten für eine infolge der Realisierung der städtebaulichen Planung zukünftig ggf. erforderlich werdenden Umgestaltung der Fußgängerfurt über die Steinsche Gasse zur Münzstraße anhand verschiedener Varianten untersucht. Es wurde der Nachweis geführt, dass entsprechende Maßnahmen ohne relevante Einbußen in Bezug auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit realisierbar sind.

Die zentralen Aussagen der Verkehrsuntersuchungen sind nachfolgend im Abschnitt 8.1 dieser Begründung wiedergegeben.

6.2 Umwelt

Gemäß dem in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB enthaltenen Verweis auf § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren, nach dem auch der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Dennoch sind – wie bereits dargestellt – die Umweltauswirkungen der Planung, soweit sie städtebaurechtlich fassbar sind, im Zuge der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials möglichst umfassend zu ermitteln. Die umweltrelevanten Auswirkungen der städtebaulichen Planung sind bei der gebotenen städtebaulichen Gesamtabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und berücksichtigt worden.

Die von der Planung betroffenen Umweltbelange sind aufgrund des innerstädtischen Standorts und der nahezu vollständig überbauten Beschaffenheit des Plangebiets insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen, die lufthygienische Situation sowie auch die Besonnung der von der Planung neu betroffenen Gebäude zu ermitteln gewesen.

Im Zuge der Entwicklung der Planung wurden dazu folgende Fachgutachten eingeholt:

- a) Durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, wurden die bestehenden und zukünftigen Windverhältnisse am Standort, insbesondere auch unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Teilüberbauung der Untermauerstraße, ermittelt. Darauf aufbauend wurde eine Prognose zur kleinräumigen Abschätzung der lufthygienischen Situation am Standort erarbeitet. Dabei wurde auch die zukünftig geänderte Verkehrssituation im Plangebiet und seiner Umgebung berücksichtigt. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind durch die Realisierung der Planung keine erheblichen Veränderungen der bestehenden lufthygienischen Situation am Standort zu erwarten.
- b) Im Rahmen einer durch die IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth, erarbeiteten Immissionsprognose in Bezug auf Schall wurden unter Zugrundelegung eines (schalltechnisch ungünstigen) Nutzungsszenarios in Bezug auf den Lieferverkehr sowie für die geplanten Nutzungen üblicher Schallquellen (Lüftungsaggregate etc.) keine Überschreitungen der im Kerngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte nach der insoweit für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einschlägigen DIN 18005 festgestellt.
- c) Eine durch die Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, erarbeitete Verschattungsstudie auf der Grundlage der maximalen Gebäudekubaturen, die sich infolge der Einbeziehung von Teilen der Untermauerstraße in die überbaubaren Flächen ergeben könnten, hat keine relevanten Auswirkungen auf innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen Umgebung vorhandene Wohnnutzungen, durch die ungesunde Wohnverhältnisse entstehen könnten, gezeigt.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und mit denen eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten Eingriffe in die Natur, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind,

als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffs-Ausgleich ist damit in solchen Fällen nicht erforderlich.

Dennoch ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine Eingriffsbewertung erfolgt, die durch das Ingenieurbüro AGL Krefeld – Atelier für Garten- und Landschaftsarchitektur – vorgenommen wurde. Dabei wurden die zu erwartenden Biotopverluste (infolge des Entfalls von Straßenbäumen) erfasst und bewertet. Außerdem wurden Maßnahmen für eine ökologische Aufwertung des Bauvorhabens benannt, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant sind, bei der Ausführungsplanung für die Erweiterung des Einkaufszentrums aber zur Berücksichtigung empfohlen wurden.

Die wesentlichen Inhalte der Umweltgutachten sind im Detail im Abschnitt 9 dieser Begründung wiedergegeben.

7 Festsetzungen und Regelungen

7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- a) Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zeichnerisch gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht zum einen derjenigen der bestehenden Bebauungspläne, die durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans ersetzt werden, und zum anderen dem vorhandenen städtebaulichen Bestand sowie den innerhalb des Plangebiets vorhandenen und zur Ansiedlung vorgesehenen Nutzungen.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Stadt Duisburg unterstützt mit der vorliegenden Planung die qualitätvolle, auf zukünftige Anforderungen ausgerichtete (Weiter-)Entwicklung einer attraktiven Einzelhandelslage am westlichen Endpunkt der Königstraße, die – gerade auch unter Einbeziehung der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen am Sonnenwall, in der Wallstraße und dem Salvatorweg – in jeder Hinsicht positive Wirkungen entfalten kann. Ein zentrales Element der Strategie zur Umsetzung dieser Ziele ist die Herstellung einer direkten baulichen Anbindung des bestehenden Einkaufszentrums über die Untermauerstraße hinweg an den Sonnenwall.

- b) Ein Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung innerhalb des Plangebiets wird (im Prinzip wie bisher) bei Einzelhandelsnutzungen liegen. Die innerhalb des Plangebiets zur Realisierung vorgesehene "Königsgalerie" ist dabei nicht als ein reiner Einzelhandelsstandort konzipiert. Vielmehr werden darin ebenso Dienstleistungsnutzungen, Büros, Freizeitnutzungen (z.B. ein Fitnessstudio) u.ä. enthalten sein können.

Die nötige Durchmischung mit anderen Nutzungen ist dadurch gewährleistet, dass in dem Gebiet 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 in Teilen des Plangebiets ein Anteil an Wohnungen in dem Gebiet als vorhanden festgestellt 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.

Die für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen in diesem Bereich erfüllen somit sämtliche Voraussetzungen, um eine bauplanungsrechtliche Einordnung als Kerngebiet bejahen zu können.

Festgehalten sei in diesem Zusammenhang zudem, dass die mit der vorliegenden Bebauungsplanung überlagerten und (zum Teil) aufgehobenen "alten" Bebauungspläne im wesentlichen gleichfalls Kerngebiets-Festsetzungen für das Plangebiet enthielten – und zwar, ohne dass in den "Bestandsplänen" irgendwelche Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen enthalten sind. Auch von daher spricht nichts gegen die Festsetzung von weiten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Kerngebiet.

Die Kerngebiets-Darstellung des Gebiets im Flächennutzungsplan lässt im Übrigen deutlich werden, dass eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan der langfristigen Konzeption der Stadt Duisburg entspricht. Die Festsetzung des Kerngebiets ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt.

Aus städtebaulichen Gründen ist im vorliegenden Fall kein Erfordernis für andere Baugebietsfestsetzungen – z.B. die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO – gegeben. Dem steht auch nicht entgegen, dass innerhalb von Kerngebieten grundsätzlich keine Steuerung des Einzelhandels durch die Festsetzung von Obergrenzen für die zulässigen Verkaufsflächen oder den Ausschluss von Sortimenten erfolgen darf. Denn im vorliegenden Fall besteht kein entsprechendes Regelungsbedürfnis.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans bestehen im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen innerhalb der "Galeria", zwischen Sonnenwall und Untermauerstraße sowie auch an der Steinschen Gasse. Eine wesentliche Erhöhung des Bestands an Einzelhandelsflächen im Plangebiet wird durch diese Planung nicht ermöglicht.

Sie dient vielmehr dazu, eine qualitative Aufwertung des Einzelhandelsstandorts zu erreichen. Dazu soll eine direkte Integration der geplanten "Königsgalerie" in die attraktive Einkaufslage zwischen Sonnenwall, Wallstraße und Salvatorweg ermöglicht werden. Außerdem sollen auch bestehende Flächenangebote innerhalb des vorhandenen Einkaufszentrums anders unterteilt werden. Die entstehende Struktur der Mietflächen soll die Verbindung des Einzelhandels mit ergänzenden Nutzungen ermöglichen, die heute und in Zukunft die Attraktivität eines innerstädtischen Einzelhandelsstandorts wesentlich mitbestimmen und deren Fehlen innerhalb des bestehenden Einkaufszentrums für dessen vergleichsweise geringe Akzeptanz entscheidend sein kann.

Vorsorglich wird, um die Entstehung von disfunktionalen Strukturen zu verhindern, die keine für den Standort angemessene Nutzungsmischung aufweisen würden, durch eine Gliederung des Kerngebiets die Konzentration der Einzelhandelsflächen in dessen dafür besonders geeigneten Teilbereichen (Ebenen) sichergestellt.

Die somit innerhalb des Kerngebiets zukünftig vorhandenen und zulässigen Einzelhandelsflächen werden angesichts der in Duisburg auch in der Innenstadt nach wie vor bestehenden (insbesondere qualitativen) Ausstattungsdefizite benötigt und sind auch im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung an konkurrierenden Standorten als gut verträglich einzustufen.

Selbst bei einer Betrachtung des ungünstigsten anzunehmenden Planungsfalls, wie sie im Rahmen der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) im Zusammenhang mit der Entwicklung von Sondergebieten für den Einzelhandel zwingend gefordert wird, ergibt sich nichts Kritisches. Denn die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die erfolgte Gliederung des Kerngebiets zuverlässig beschränkt. Eine Erhöhung der Flächendimension der Einzelhandelsflächen gegenüber dem heutigen Bestand ist für die Zukunft schon aufgrund dieser Gliederung des Baugebiets auf ein in jedem Fall verträgliches Maß begrenzt.

- c) Die Umgrenzung des festgesetzten Kerngebiets entspricht den gegebenen städtebaulichen Erfordernissen insbesondere auch dort, wo bisherige Verkehrsflächen in der Untermauerstraße sowie des Teilstücks der Wallstraße (ehemals Universitätsstraße) zwischen der Untermauerstraße und dem Sonnenwall in das Baugebiet einbezogen werden. Zwar wird mit der Aufhebung dieser öffentlichen Straßenteilflächen ein durchaus beachtlicher Eingriff in den Stadtgrundriss vorbereitet (insbesondere in Verbindung mit der geplanten "Unterbrechung" der Untermauerstraße).

Zum heutigen Zeitpunkt ist nämlich in der Stadt Duisburg der Verlauf der mittelalterlichen Stadtmauer auf der dem Rhein bzw. dem heutigen Innenhafen abgewandten "Landseite" anhand der parallel verlaufenden Straßenzüge Untermauerstraße – Obermauerstraße – Rabbiner-Neumark-Weg – Niederstraße – Am alten Wehrgang sowie Sonnenwall – Kuhlenwall – Springwall noch nachzuvollziehen. Der erstgenannte Straßenzug markiert dabei die auf der Altstadtseite entlang der Wehrmauer verlaufende Gasse. Reste der Stadtmauer wurden in verschiedenen Teilen der Altstadt in den vergangenen Jahrzehnten freigelegt und können z.B. in der Untermauerstraße betrachtet werden, wo sie in die Bebauung zwischen Sonnenwall und Untermauerstraße integriert sind.

Während z.B. zwischen der Obermauerstraße und dem Kuhlenwall der Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigung als eine baumbestandene Grünzone ein markantes morphologisches Element in der Duisburger Innenstadt darstellt, dessen weitere Betonung auch im Hinblick auf den Masterplan Innenstadt in Zukunft erfolgen soll, ist allerdings eine vergleichbare städtebauliche Bedeutung der Untermauerstraße nicht feststellbar. Diese fungiert heute vor allem in ihrem südlichen Bereich als rückwärtige "Lieferzone" des Einzelhandels zwischen der Steinschen Gasse und dem Sonnenwall und weist dementsprechend eine geringe Attraktivität als städtischer Raum auf.

Dennoch ist die Bedeutung der Straße als Element des historischen Stadtgrundrisses im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit hohem Gewicht dahingehend gewürdigt worden, dass ein Eingriff in den Stadtgrundriss durch eine Unterbrechung der Straße nur bei einem klar überwiegenden Gewicht des öffentlichen Interesses im Hinblick auf die damit verbundenen städtebaulichen Ziele – und damit im Sinne des Allgemeinwohls – zugelassen werden soll.

Im vorliegenden Fall war dieses überwiegende Gewicht deutlich gegeben. Denn die Teilung der Untermauerstraße ist unbedingt erforderlich, um die wichtigen Ziele der Stärkung und qualitativen Aufwertung der Einzelhandelsstrukturen vor Ort und des ganzen Quartiers erreichen zu können. Eine andere realistische Möglichkeit hierzu ist nicht gegeben, da die Untermauerstraße in ihrer tatsächlichen städtebaulichen Beschaffenheit als faktisch nicht zu schließende Zäsur fungiert. Damit werden zurzeit die Einkaufslagen am Sonnenwall und an der Wallstraße von dem vorhandenen

Einkaufszentrum am Endpunkt der Hauptachse der Fußgängerzone isoliert und auf diese Weise die Attraktivität beider Einzelhandelslagen nachhaltig geschwächt. Sofern dieser Missstand nicht behoben wird, ist eine – weitere – Schwächung der Einzelhandelsstrukturen in diesem Bereich zukünftig sicher zu erwarten.

Die Unterbrechung der Untermauerstraße ermöglicht auch eine klare Trennung ihrer Nordhälfte, die unmittelbar an die Hauptachse der Fußgängerzone angebunden ist und Potentiale für die Ansiedlung ergänzender Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, ggf. kleinteiliger Einzelhandel) aufweist, und der Südhälfte mit dem Walter-Ring-Platz, die in ihrem Charakter eher einem Blockinnenbereich gleicht und in dem die Verkehrsfunktion das Gesamtbild deutlich dominiert. Der Nordteil sowie die daran angebundene Venusgasse sollen im Hinblick auf ihre Standorteignung zukünftig als Fußgängerbereiche entwickelt werden, die südliche Hälfte dagegen für den allgemeinen Verkehr geöffnet bleiben.

Bei der gebotenen städtebaulichen Gesamtabwägung darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass im Bereich der Steinschen Gasse die historischen Stadtgrundrisstrukturen bereits heute überformt und nicht mehr vollständig ablesbar sind. Denn der südliche Abschnitt der Untermauerstraße wurde im Zuge der Verbreiterung der Steinschen Gasse nach dem Zweiten Weltkrieg dieser zugeschlagen. Ebenso sind im Bereich der Marientorstraße die historischen Stadtgrundrisstrukturen nicht mehr vorhanden. Vor dem Hintergrund der damit gegebenen erheblichen Überformung des Stadtgrundrisses am südlichen "Ende" der Duisburger Altstadt ist der Belang einer "Offenhaltung" des Verlaufs der Untermauerstraße nicht nur aufgrund der dort vorhandenen städtebaulichen Mängel als gegenüber den übrigen von der Stadt verfolgten städtebaulichen Zielen relativ geringer gewichtig eingeschätzt worden.

In den Bebauungsplan sind explizit Hinweise auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht sowie die archäologische Baubegleitung bzw. Vorsondierung der denkmalgeschützten Bereiche, die vom geplanten Vorhaben betroffen sind, aufgenommen worden. Dies stellt sicher, dass die Belange des Denkmalrechts im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ausreichend berücksichtigt und geschützt werden. Eine vollständige Berücksichtigung der Belange ist im Bauleitplanverfahren nicht möglich, da erst mit der Vorlage der endgültigen Planunterlagen die Eingriffe in die Denkmalsubstanz abschließend bewertet und genehmigt werden können.

- d) Eine flächenmäßige Erweiterung des festgesetzten Kerngebiets gegenüber dem heutigen Bestand ist auch im Bereich Kuhstraße / Steinsche Gasse erforderlich und geboten. In diesen Bereichen sollen einzelne Teile der heute vorhandenen Verkehrsflächen in das Kerngebiet einbezogen werden bzw. zusätzlich oberhalb des Erdgeschosses überbaut werden können. Auf diese Weise werden die Errichtung eines neuen Eingangsbauwerks sowie von Auskragungen im Bereich der Steinschen Gasse und eines in die Straßenflucht der Kuhstraße hineinragenden Baukörpers städtebaurechtlich vorbereitet. Die so gegenüber dem heutigen Bestand vorbereiteten Erweiterungsmöglichkeiten sind für die planerisch gewünschte städtebauliche Aufwertung des Bauwerks erforderlich. Durch sie wird ausreichender Raum für die Entwicklung von Architekturelementen geschaffen, die es ermöglichen, die im Bereich Kuhstraße / Steinsche Gasse / Münzstraße bestehende "Torsituation" zeichnerhaft zu überhöhen und ihr die gewünschte städtebauliche Präsenz zu sichern.

Dem in die Flucht der Kuhstraße hineinragenden Bauteil kommt insbesondere die Funktion zu, die stadträumliche Situation in diesem Bereich zu klären. Heute ist der

Haupteingang der "Galeria" gegen die durch die Bestandsbauten an der Kuhstraße definierte Straßenfront zurückgesetzt und – von der Achse der Königstraße aus gesehen – im "toten Winkel" angeordnet. Vor der "Galeria" wird so ein im Grundriss trichterförmiger Stadtraum gebildet, dessen Wirkung wesentlich durch den Verkehr auf der Steinschen Gasse (Kfz, Busse) geprägt und durchaus beeinträchtigt wird. Durch die Andeutung eines städtebaulichen Abschlusses dieser Situation soll – ganz im Sinne der Foster-Planung, die eine Bündelung der Hauptpassantenströme auf der Südseite der Straße vorsieht – der Stadtraum in diesem Bereich klar definiert werden. Ebenso wird durch die Maßnahme die geplante Entwicklung eines städtebaulichen Schwerpunkts im Bereich des Burgplatzes stadträumlich antizipiert.

Durch das projektierte "Vorziehen" des Kopfbaus der zukünftigen Königsgalerie nach Norden in die Flucht der Münzstraße hinein wird eine stadträumliche Reparatur des Bereichs Kuhstraße erreicht. Die visuelle Präsenz der Schneise Steinsche Gasse im Stadtraum wird entscheidend reduziert. Am westlichen Ende der Achse Königstraße-Kuhtor entsteht ein Blickpunkt, der die Orientierung in der Fußgängerzone erleichtert – auch von der Münzstraße aus gesehen.

Die Durchgängigkeit der Fußgängerzone vom Hauptbahnhof bis zum Calaisplatz wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, jedoch wird nicht verkannt, dass mit der Durchführung dieser planerischen Konzeption dazu beigetragen werden kann, den Strukturwandel in der Münzstraße zu beschleunigen. Denn die angestrebte stadträumliche Fassung und Aufwertung des zentralen Einzelhandelsschwerpunkts Königstraße-Kuhstraße wird wahrscheinlich die relative Attraktivität des Standorts Münzstraße für einzelne dort heute ansässige Anbieter vermindern. Dies wird aber von der Stadt als nicht zu vermeidender Nebeneffekt der priorisierten Attraktivierung der Achse Königstraße-Kuhstraße bewusst in Kauf genommen.

Dennoch bleibt die Münzstraße als ergänzende Lage ein wichtiges Element der Einzelhandelsstruktur in der Duisburger Innenstadt. Das vorhandene Angebot an Einzelhandelsflächen, aber auch die zentrale Lage in der Mittelachse der Altstadt – zwischen den Entwicklungsschwerpunkten Innenhafen und Königstraße – eröffnet neue Möglichkeiten für die Fortführung und auch Neuansiedlung von eher flächenextensiven Einzelhandelsformen (Textilkaufhäuser o.ä.), für die an der Königstraße derzeit keine ausreichenden Ansiedlungspotentiale bestehen. Eine nachfragegerechte zukunftsgerichtete Gestaltung insbesondere der Nutzung der vorhandenen Immobilien in diesem Bereich kann auch und gerade in Verbindung mit den jüngsten und für die nahe Zukunft geplanten Projekten an der Achse Königstraße dazu beitragen, dass der fortdauernde Wandel der Einzelhandelsstruktur an der Münzstraße erfolgreich bewältigt wird.

Negative Wechselwirkungen in Bezug auf die von der Stadt angestrebte Entwicklung der Münzstraße als gemischtem Bereich mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnnutzungen sowie insbesondere auch das – ebenfalls durch den Multi-Konzern betriebene – Projekt des "Stadtfensters" an der Münzstraße und der Steinschen Gasse gegenüber dem Plangebiet sind insofern nicht zu erwarten. Ebenfalls steht eine Störung der Blickbeziehung aus der Königstraße zur Münzstraße nicht in Rede, da diese von der relevanten Südseite der Königstraße (östlich des Kuhtors) aus aufgrund der nach Süden verschobenen Lage der Münzstraße nicht wahrgenommen werden kann. Vielmehr eröffnet sich der Blick in die Münzstraße bereits im Bestand erst aus der Kuhstraße in Höhe der bestehenden "Galeria".

Die städtebaulich bedeutende Wegeverbindung von der Königstraße über die Münzstraße zum Innenhafen wird durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit des Fußgängerwegs über die Steinsche Gasse kann erforderlichenfalls durch eine kurzfristig realisierbare bauliche Anpassung der Fußgängerfurt gewährleistet werden. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 7.4.3 dieser Begründung wird verwiesen.

- e) Ebenfalls in das festgesetzte Kerngebiet einbezogen sind die bebauten Bereiche zwischen der Kuhstraße und der Venusgasse sowie zwischen der nördlichen Untermauerstraße und dem Sonnenwall. Dabei handelt es sich um Gebiete, die zwar nicht unmittelbar von der Realisierung der beabsichtigten Erweiterung der "Galeria", sehr wohl aber von der beabsichtigten Erweiterung der Fußgängerzone in die nördliche Untermauerstraße und die Venusgasse hinein betroffen sind. Um die Entwicklung einer den spezifischen Standortqualitäten angemessenen Nutzungsstruktur in diesen Bereichen zu fördern, werden die Zulässigkeitsmaßstäbe für bestimmte Arten von Nutzungen in angemessener Weise gegenüber den für diese Bereiche geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 927 überprüft und ggf. neu gefasst. Ebenso wird dort die bauliche Entwicklung im Hinblick auf die zulässigen Gebäudehöhen durch geeignete Festsetzungen gesteuert.

7.1.1 Gliederung in Teilbereiche

I.1 Das Kerngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilbereiche MK1, MK2 und MK3 gegliedert. Der Teilbereich MK1 ist in die Teilflächen MK1a und MK1b gegliedert.

Das MK1 entspricht dem für die Realisierung eines Einkaufszentrums zwischen dem der Steinschen Gasse, der Münzstraße, der Poststraße, der Venusgasse, der Untermauerstraße und am Sonnenwall vorgesehenen Teilgebiet des festgesetzten Kerngebiets. In das Teilgebiet MK1 sind auch die Gebäude Untermauerstraße 22-24, die Gebäude Sonnenwall 14 / Untermauerstraße 21, die im Bestand über eine die Untermauerstraße überspannende Baustruktur miteinander verbunden sind, sowie das Grundstück Sonnenwall 12 / Untermauerstraße 19 mit einbezogen. MK1a und MK1b unterscheiden sich ausschließlich hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen oberhalb des 1. Obergeschosses.

Das im Vergleich kleinere MK2 umfasst die bestehende Bebauung zwischen der Steinschen Gasse, dem Friedrich-Wilhelm-Platz, der Untermauerstraße, dem Walter-Ring-Platz und dem vorhandenen Einkaufszentrum. Für diesen Bereich werden Festsetzungen getroffen, durch die der Bestand in seiner heutigen Dimensionierung städtebaurechtlich dauerhaft gesichert wird und im Hinblick auf die dort zulässigen Nutzungen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Das MK3 entspricht den verbleibenden Teilflächen des festgesetzten Kerngebiets zwischen dem MK1, dem Sonnenwall, dem Kühltor und der Untermauerstraße sowie dem Block zwischen der Kuhstraße, der Poststraße, der Venusgasse und der Untermauerstraße. Für diesen Bereich werden Festsetzungen betreffend zulässige Gebäudehöhen sowie betreffend die dort konkret zulässigen bzw. ausgeschlossenen Arten von baulichen Nutzungen getroffen.

7.1.2 Zulässige Nutzungen (§ 7 Abs. 2 BauNVO)

7.1.2.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist aufgrund seiner zentralen Lage und insbesondere auch wegen seiner optimalen Anbindung sowohl an das Straßennetz als auch die Schienen- und Busverkehrsnetze in der Duisburger Innenstadt eine ausgezeichnete Eignung als Standort für Büronutzungen jeder Art auf.

Ein Bedarf für entsprechende Nutzungen ist in Duisburg, auch und gerade in der Innenstadt, (auch aktuell in jüngster Zeit) in einem durchaus hohen Maß gegeben.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Großteil gleichzeitig ebenso vorhandener leerstehender Büroflächen – gerade auch in der Innenstadt – ein unterdurchschnittliches Qualitätsniveau aufweist. Solche Räume werden am Markt kaum mehr nachgefragt. Demgegenüber kann eine bestehende Nachfrage nach Büroflächen zurzeit teilweise nicht bedient werden (vgl. aktuell: Wirtschaftsförderungsgesellschaft Duisburg, Immobilienmarktbericht 2008, sowie weiterhin auch z.B.: CUBION Immobilien AG: Büromarkt Ruhrgebiet Essen Dortmund Duisburg, Mülheim 2008). Entsprechend ist in jüngster Zeit in Duisburg sowohl ein Anstieg der Neubautätigkeit als auch eine Steigerung der erzielbaren Spitzenmieten zu verzeichnen gewesen.

Angesichts dessen kann davon ausgegangen werden, dass eine dauerhafte Nachfrage gerade nach hochwertigen Büroflächen und vergleichbaren Nutzungen wie z.B. Praxisräumen im Plangebiet in einem hinreichenden Umfang gegeben ist und sein wird.

7.1.2.2 Einzelhandelsbetriebe

Die Stadt Duisburg weist nach den vorliegenden Erkenntnissen nach wie vor deutliche Funktionsschwächen hinsichtlich ihrer oberzentralen Funktion auf. Dies betrifft sowohl die Ausstattung mit Dienstleistungen insgesamt als auch das Angebot von Einzelhandelsnutzungen, gerade auch in der Innenstadt. Im Vergleich zu benachbarten Oberzentren, aber auch Mittelzentren wie Mülheim a.d. Ruhr, Oberhausen (Rhld.) usw. stellt sich die Situation für Duisburg trotz erreichter deutlicher Verbesserungen – etwa der Realisierung des Forum-Projekts am König-Heinrich-Platz – als weiterhin 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.

U.a. mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans unterstützt die Stadt Vorhaben, die darauf gerichtet sind, die bisherigen strukturellen Defizite des innerstädtischen Einzelhandels abzubauen. Hier verhilft sie insbesondere zu einer Stärkung des Einzelhandelsschwerpunktes entlang der Königstraße zwischen Hauptbahnhof und Steinscher Gasse.

Der Standort ist nach Maßgabe aller relevanten rechtlichen, insbesondere landesplanungsrechtlichen, Vorgaben besonders gut geeignet, Einzelhandelsunternehmen, gerade auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, aufzunehmen. Regelungsbedarfe im Hinblick auf die zulässigen Sortimente bestehen an diesem Standort daher nicht.

Um eine Einfügung des innerhalb des Plangebiets zulässigen Einzelhandels in dessen Umgebung – insbesondere im Hinblick auf durch den Einzelhandel verursach-

ten Verkehr und die damit verbundenen Emissionen, aber auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise kleinteiligen Einzelhandelsstruktur in diesem Bereich der Innenstadt – zu gewährleisten, soll innerhalb des festgesetzten MK eine wirksame Begrenzung der zulässigen Einzelhandelsnutzung sicher gestellt werden. Dies kann im Kerngebiet sachgerecht insbesondere durch eine horizontale und vertikale Gliederung des Gebiets gemäß § 1 Abs. 4 und 7 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB erreicht werden:

I.2 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind in dem festgesetzten Kerngebiet Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie zusätzlich im 2. Obergeschoss ausschließlich in dem mit MK1b gekennzeichneten Bereich zulässig.

Die erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe für diese Festsetzung sind im Hinblick auf die konkrete Situation gegeben. Durch die Festsetzung wird die Entwicklung von Einzelhandel auf ein Maß begrenzt, welches in seiner Größenordnung dem heute vor Ort vorhandenen Angebot entspricht und deshalb keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen u.a. im Hinblick auf den Straßenverkehr sowie auch das Gefüge der Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt auslösen wird.

Durch die Festsetzung wird die Entwicklung der angestrebten multifunktionalen (gemischten) Struktur eines Einzel- und Dienstleistungszentrums am Standort dauerhaft städtebaurechtlich gesichert. Der Zuschnitt der Flächen, innerhalb derer Einzelhandel zulässig ist, entspricht im Wesentlichen dem heute gegebenen Bestand der "Galeria Duisburg" sowie auch der übrigen vorhandenen Gebäude an der Kuhstraße, der Steinschen Gasse und am Sonnenwall.

In einem räumlich umgrenzten Teilbereich des MK1 (MK1b) ist Einzelhandel im 2. Obergeschoss zugelassen, da dies zum einen der heute bestehenden Nutzung entspricht und zum anderen für die betreffende Fläche mit ihrer sehr hohen Belichtungs- bzw. Belüftungstiefe keine optimale Eignung für andere Nutzungen wie z.B. Büroräume gegeben ist. Eine Erschließung der Fläche für den Publikumsverkehr kann auch zukünftig – wie im Bestand – über Ladenlokale auf der Ebene des Erdgeschosses oder des 1. Obergeschosses erfolgen.

Bei der Festsetzung betreffend den Einzelhandel wurde auch berücksichtigt, dass das Städtebaurecht auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne Nm. 566 und 927 selbst einer wesentlichen Vergrößerung der Einzelhandelsflächen gegenüber dem heutigen Zustand nicht entgegenstehen würde. Diese ist im vorliegenden Fall nicht beabsichtigt und wird daher durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Verkaufsflächen des Einzelhandels auf bestimmte Geschossebenen bzw. Teilbereiche der innerhalb des Plangebiets zulässigen Bebauung wirksam ausgeschlossen.

Gegenüber dem "status quo", der innerhalb des Baugebiets in seiner jetzigen Umgrenzung durch die nahezu vollständige Nutzung des Erdgeschosses, des ersten Obergeschosses und von Teilen des 2. Obergeschosses durch Einzelhandelsbetriebe geprägt ist, wird somit zusätzlicher Raum für die Ansiedlung von Einzelhandel nur im Bereich der dem Baugebiet zuzuschlagenden, vergleichsweise geringe Ausmaße aufweisenden jetzigen Verkehrsflächen geschaffen.

Daher sind insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Bebauungsplanaufstellung keine erhebliche quantitative Erweiterung des Einzelhandelsangebots innerhalb des Standorts gegenüber dem heutigen Bestand bezweckt oder auch ermöglicht wird, städtebaurechtlich relevante Auswirkungen der Planung auf zentrale

Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden oder der Stadt Duisburg selbst auf keinen Fall zu erwarten.

7.1.3 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten; sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Eine positive Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots kann nicht allein durch die Schaffung von Einzelhandelsflächen gesichert werden, sondern bedarf ergänzend einer qualitativen "Aufwertung" der Einkaufsumgebung insbesondere durch die Entwicklung von Flächen für die Gastronomie und auch ergänzende Freizeitangebote, wie z.B. Fitness-Studios. Derartige Nutzungen sind als Schank- und Speisegaststätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder z.B. als Anlagen für kulturelle oder sportliche Zwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich zulässig. Auch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, kann grundsätzlich zu einer Attraktivierung des betreffenden Bereichs beitragen.

Allerdings gehen von bestimmten Typen von Vergnügungsstätten regelmäßig ungünstige Wirkungen auf Einzelhandels- und andere städtebaulich gewünschte Nutzungen aus, sofern sie diese nicht ergänzen, sondern z.B. in direkte Flächenkonkurrenz zu diesen treten oder eine "Abwertung" ihres Umfeldes bewirken. Dies gilt insbesondere für Spielhallen. Ebenfalls negative Auswirkungen auf ihr städtebauliches Umfeld – gerade auch im Hinblick auf dessen Eignung als Standort für hochwertigen Einzelhandel – gehen von "Rotlichtgewerbe" in jeder Form aus, dessen typische Betriebsformen städtebaurechtlich teilweise als Vergnügungsstätten, teilweise auch als "sonstiges nicht wesentlich störendes Gewerbe" einzustufen sind.

Für diese Betriebsarten sind einschränkende Regelungen bereits in den dem Bebauungsplan Nr. 1125 vorausgehenden Bebauungsplänen Nr. 566 und Nr. 927 enthalten. Danach sind Spielhallen und "Rotlichtbetriebe" in deren Geltungsbereichen nur ausnahmsweise zulassungsfähig bzw. – in den dem Sonnenwall zugewandten Bereichen – allgemein ausgeschlossen.

Um die gewünschte Entwicklung eines vielfältig strukturierten Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandorts im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachhaltig zu sichern, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Spielhallen sowie "Rotlichtbetriebe" allgemein ausgeschlossen:

- | |
|--|
| <p>I.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem festgesetzten Kerngebiet folgende Arten der ansonsten nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen 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 § 33i der Gewerbeordnung handeltb) 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 |
|--|

Bereits nach Maßgabe des vorstehend bereits zitierten "Entwicklungskonzept(es) zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Stadtmitte" ist es eine bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende allgemeine städtebauliche Zielsetzung der Stadt Duisburg, ein Ausufer solcher Einrichtungen in der Stadtmitte zu verhindern (vgl. Abschnitt 3.5).

Beschränkungen für andere "sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich. Sie erfolgen daher nicht.

7.1.3.1 Tankstellen

Der Ausschluss von Tankstellen jeglicher Art 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. Dessen vorliegend vorhandene und in Zukunft weiter zu intensivierende Bedeutung soll durch eine entsprechende Gestaltung einer markanten Innenstadt-Situation hervorgehoben werden.

I.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem festgesetzten Kerngebiet Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

In dem festgesetzten Kerngebiet ist die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von (anderen) Tankstellen i.S.d. § 7 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7.1.3.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sonstige Wohnungen

Beschränkungen der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

Für sonstige Wohnungen wird die Zulässigkeit wie folgt geregelt:

I.5 In dem festgesetzten Kerngebiet sind sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausschließlich in den mit MK2 und MK3 bezeichneten Teilbereichen oberhalb des zweiten Obergeschosses zulässig.

Im MK1 sind sonstige Wohnungen ausschließlich oberhalb des dritten Obergeschosses zulässig. In diesem Teilgebiet des festgesetzten Kerngebiets ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für das Teilgebiet MK2 entspricht die Zulässigkeit von Wohnungen dem heute bestehenden städtebaurechtlichen Zustand sowie teilweise auch ausgeübten Nutzun-

gen. Städtebauliche Gründe für eine Veränderung der Zulässigkeit von Wohnungen in diesem Teil des festgesetzten Kerngebiets bestehen nicht.

Im Teilgebiet MK3 des festgesetzten Kerngebiets wird zur Stärkung der bevorzugten Einzelhandelssituation an der Kuhstraße und am Sonnenwall die Zulässigkeit von (sonstigen) Wohnungen neu geregelt. Dies entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung, im Zusammenhang mit der Ausweitung des Fußgängerbereiches im Bereich Venusgasse / nördliche Untermauerstraße eine nachhaltigen Entwicklung von Gastronomie und kleinteiligem Gewerbe in Ergänzung zur "Königsgalerie" zu befördern.

Die Zulassung der Wohnnutzung ausschließlich oberhalb des 2. Obergeschosses in den Teilgebieten MK2 und MK3 erfolgt, um Nutzungskonflikte zwischen dieser Nutzung und den in diesem Bereich vorrangig zu stärkenden Einzelhandels- und Gastronomiestrukturen zu vermeiden und so "Raum" für die aus städtebaulichen Gründen angestrebte Ansiedlung für die Einzelhandelsstrukturen an der Königstraße und der Kuhstraße ergänzende (kleinteilige) Nutzungen zu schaffen. Bestehende genehmigte Wohnnutzungen können im MK3 zukünftig auch unterhalb des dritten Obergeschosses fortgeführt werden.

Mit der Festsetzung Nr. 1.5 ist die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen für das MK1, das insbesondere für die Realisierung von großflächigem Einzelhandel sowie diesen ergänzenden Nutzungen vorgesehen ist, nur oberhalb des dritten Obergeschosses gegeben. Dies entspricht der Zielsetzung der Entwicklung eines repräsentativen Bereichs für hochwertigen Einzelhandel und Dienstleistungsflächen.

In dem Teilgebiet MK1 liegen auch die baulichen Strukturen im Bereich der Grundstücke Untermauerstraße 22-24 und Sonnenwall 14 / Untermauerstraße 21, die durch eine die Untermauerstraße überspannende zweigeschossige "Brücke" miteinander verbunden sind, sowie Sonnenwall 12 / Untermauerstraße 19. Dieser Bereich wird zur Entwicklung der Einzelhandelsnutzung am Sonnenwall und der Untermauerstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem dort zukünftig befindlichen (zweiten) Haupteingang der "Königsgalerie" in das Teilgebiet MK1 einbezogen.

Die Einbeziehung ist aus städtebaulichen Gründen geboten, da so sichergestellt werden kann, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft des Eingangs der "Königsgalerie" am Sonnenwall und dem Kuhtor die Standortbedingungen für hochwertigen Einzelhandel nachhaltig verbessert und Standortkonflikte vermieden werden können.

Aufgrund dieser Zielsetzungen sind sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im MK1 nur oberhalb des dritten Obergeschosses zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zur Erreichung der genannten städtebaulichen Zielsetzungen sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im Bebauungsplan ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

7.2.1 Festsetzungen gemäß § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Teilgebiet MK1 des Kerngebiets gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt. Im Teilgebiet MK2, das den Gebäudebestand zwischen der Stein-

schen Gasse und dem Walter-Ring-Platz umfasst, ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der GRZ sowie der zulässigen Geschosshöhen geregelt. Der gesonderten Festsetzung einer GFZ bedarf es für diesen Teil des Plangebiets nicht. Für das MK3 erfolgt die Festsetzung der GRZ sowie von Gebäudehöhen.

7.2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Überbauung der in dem festgesetzten Baugebiet vorhandenen Grundflächen wird zeichnerisch als Grundflächenzahl mit einem Maß von 1,0 festgesetzt. Die Erforderlichkeit der insofern zulässigen vollständigen Überbauung der Baugrundstücke ergibt sich zum einen aus der städtebaulichen Charakteristik des Gebiets, in dem die städtebaulich relevanten Freiflächen ausschließlich als Verkehrsflächen ausgestaltet sind, und zum anderen aus der städtebaulichen Zielsetzung, den bestehenden Einzelhandel – mit seinen notwendigerweise hohen Bebauungstiefen – zu sichern und zu entwickeln. Sie entspricht auch der vorhandenen Überbauung der privaten Grundstücke zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Die festgesetzte GRZ überschreitet die gemäß § 17 BauNVO regelmäßig geltende Obergrenze für die Grundflächenzahl in Kerngebieten nicht.

7.2.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ist für das Teilgebiet MK1 des festgesetzten Kerngebiets zeichnerisch mit 4,0 festgesetzt. Damit überschreitet das festgesetzte Maß die gemäß § 17 BauNVO regelmäßig einzuhaltende Obergrenze für die GFZ in Kerngebieten von 3,0. Gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO ist die Überschreitung im vorliegenden Fall jedoch zulässig, da sie

- Gebiete betrifft, die vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut waren,
- aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist,
- durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Erfordernis der Überschreitung der Regelobergrenze von 3,0 ist bereits in dem vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans geltenden Bebauungsplan Nr. 566 der Stadt Duisburg berücksichtigt worden. In diesem ist schon seinerzeit für das Baugebiet zwischen Kuhstraße / Münzstraße, Steinsche Gasse, Friedrich-Wilhelm-Platz, Untermauerstraße und Walter-Ring-Platz einheitlich eine GFZ von 3,5 festgesetzt worden.

Allerdings ist festzustellen, dass nunmehr auch diese Grenze durch die in dem genannten Bereich vorhandene Bebauung überschritten wird. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans bestehende "Galeria Duisburg" weist fast durchgehend vier Vollgeschosse auf, so dass die tatsächliche GFZ für diesen Bereich knapp unter 4,0 liegt.

Für das MK1, das der heutigen "Galeria" sowie den geplanten Flächen für deren Erweiterung entspricht, soll daher zukünftig eine Geschossflächenzahl von 4,0 fest-

gesetzt werden. Besondere städtebauliche Gründe hierfür bestehen insofern, als ein Ziel der Planung die Sicherung und Entwicklung des in diesem Bereich vorhandenen Zentrums mit Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen ist. Diese Zielsetzung kann bei einer Ausnutzung, die kleiner als die heute am Standort bereits genehmigt bestehende Nutzung ist, nicht erreicht werden.

Es ist insbesondere auch nicht erwünscht, dass durch eine "Herabstufung" der zulässigen Nutzung im Bereich der Erweiterungsflächen zwischen dem Bestand und dem Sonnenwall die Geschossflächenzahl von 3,5 für das Vorhaben eingehalten würde. Denn in diesem Fall könnte der Erweiterungsbau – mit Blick auf die ebenfalls vorgesehenen Erweiterungen des Baukörpers oberhalb der Erdgeschossenebene an der Steinschen Gasse und der Kuhstraße – zumindest überwiegend nur mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht und entspricht auch nicht dem Ziel einer Verlängerung der den Komplex erschließenden Passage bis zum Sonnenwall und der Ausbildung einer repräsentativen Eingangssituation in diesem Bereich.

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.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzung einer GFZ von 4,0 im MK1 nicht beeinträchtigt. Die sich ergebenden hohen Gebäudetiefen entsprechen dem Bautyp des innerstädtischen Einkaufszentrums und sind für dessen Realisierung erforderlich. Sofern in den oberen Etagen Büroarbeitsplätze o.ä. eingerichtet werden, können angemessene Belichtungs- und Belüftungstiefen durch die Schaffung von Lichthöfen oder Atrien geschaffen werden. Regelungen dazu bedarf es auf der Ebene des Bebauungsplans nicht, da sie allein die innere Organisation zulässiger baulicher Nutzungen betreffen und in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren gesichert werden können.

Nachteilige Auswirkungen der erhöhten GFZ auf Nachbargrundstücke – etwa durch die Verschattung von Wohnungen – ergeben sich nicht. Diese können wirksam nicht durch die Festsetzung einer geringeren GFZ, sondern allein – wie es im Rahmen dieses Bebauungsplans geschieht – durch die Verankerung von Höhenbeschränkungen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Betreffend die verkehrliche Erschließung eines Komplexes mit den zulässigen Geschossflächen wurden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans umfassende Untersuchungen durchgeführt (vgl. Abschnitt 8.1 dieser Begründung). Verkehrliche Belange, die der Festsetzung einer GFZ von 4,0 entgegenstünden, haben sich dabei nicht ergeben.

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 Verdichtungsmöglichkeit wird der letzteren der Vorrang eingeräumt, da sie den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen und auch aus städtebaulichen Gründen notwendig sind.

Für die Teilgebiete MK2 und MK3 des festgesetzten Kerngebiets erfolgt keine Festsetzung einer GFZ. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für diese Bereiche in angemessener und hinreichender Weise durch die Festsetzung von zulässi-

gen Gebäudehöhen sowie – im Teilgebiet MK2 – zusätzlich durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

7.2.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Teilgebiet MK2 des festgesetzten Kerngebiets, das dem zwischen der Steinschen Gasse, der Untermauerstraße und dem Walter-Ring-Platz gelegenen städtebaulichen Bestand entspricht, ist die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zunächst durch die zeichnerische Festsetzung der in den Teilflächen jeweils geltenden Geschosshöhe als Höchstmaß geregelt. Durch diese Festsetzung wird der vorhandene Bestand in seinem derzeitigen Maß städtebaurechtlich dauerhaft gesichert.

In dem bislang für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan Nr. 566 ist das Maß der baulichen Nutzung einheitlich für das gesamte Kerngebiet mit einer GFZ von 3,5 festgesetzt. Diese Obergrenze wird allerdings durch den baulichen Bestand in dem in diesem Plan als MK2 bezeichneten Teilgebiet deutlich überschritten. So weist das siebengeschossige Haus, das die Südspitze des Gebiets am Friedrich-Wilhelm-Platz markiert, eine Geschossfläche auf, die (aufgrund der in den öffentlichen Straßenraum hineinragenden Auskragung oberhalb des Erdgeschosses) einer Geschossflächenzahl von ca. 9,0 entsprechen würde.

Für die Überschreitung der Regelobergrenze für die GFZ, die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu Grunde gelegt wird, liegen insofern besondere – mit der spezifischen örtlichen Situation verbundene – städtebauliche Gründe vor, als der gegebene Bestand im Teilgebiet MK2 dauerhaft gesichert werden soll. Gründe für eine "Herabstufung" der baulichen Nutzung auf das gemäß § 18 BauNVO regelmäßig zulässige Maß – etwa durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen für das gesamte Teilgebiet – bestehen nicht. Vielmehr wären durch eine solche Festsetzung negative Auswirkungen auf das Stadtbild sowie auch die in diesem Teil des Plangebiets dominierenden Büro- und Verwaltungsnutzungen zu erwarten, die den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Duisburg für diesen Bereich konträr entgegenlaufen würden.

Ebenso sind die sich durch die Überschreitung ergebenden Nachteile ausgeglichen. Das Teilgebiet MK2 weist im Bereich der Steinschen Gasse bei zulässigen Bebauungstiefen von knapp 20 m im Erdgeschoss und nur 12 m ab dem 1. OG eine großzügig dimensionierte öffentliche Erschließung von beiden Seiten auf, durch die – im Hinblick auf die Belichtung und Belüftung der Anlagen – die möglichen nachteiligen Auswirkungen hoher Baudichten vollständig vermieden werden.

Ebenso ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltqualität sowie Beeinträchtigungen des Verkehrs, da gegenüber dem heutigen – ohne Zweifel "umgebungsverträglichen" – Bestand keine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt. In Bezug auf die Verkehrssituation wird auch auf die hervorragende Anbindung des Standorts an die Netze von Bussen und Bahnen im Stadtgebiet Duisburg verwiesen. Die erforderliche Stellplatzversorgung wird durch die zahlreichen Parkmöglichkeiten in Tiefgaragen und Parkhäusern sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in dessen Umgebung geleistet.

Sonstige öffentliche Belange, wie z.B. der städtebauliche Brandschutz, stehen der städtebaurechtlichen Sicherung des Bestandes nicht entgegen. Im Gegenteil wird die Investitionssicherheit für aufwertende Maßnahmen in den Bestand – etwa im

Zuge einer Modernisierung – durch dessen städtebaurechtliche Absicherung verbessert.

Für das Teilgebiet MK3 des festgesetzten Kerngebiets ist die Festsetzung von Geschosshöhen aufgrund der kleinteiligen und heterogenen baulichen Struktur des Bestandes – die insbesondere auch durch unterschiedliche Geschosshöhen gekennzeichnet ist – nicht sachgerecht und erfolgt daher nicht.

7.2.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Für das festgesetzte Kerngebiet sind zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung neben GRZ und GFZ (MK1) bzw. Geschosshöhen (MK2) auch Gebäudehöhen festgesetzt. Im Einzelnen sind für durch Baugrenzen umschriebene Teilflächen des festgesetzten Kerngebiets folgende Höhenfestsetzungen zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan verankert:

- II Gemäß § 16 BauNVO dürfen in den mit den lateinischen Kleinbuchstaben a bis d gekennzeichneten Teilflächen des festgesetzten Kerngebiets folgende Gebäudehöhen, ausgedrückt als Höchstmaße über NN, nicht überschritten werden:
- für die Teilfläche "a": 54,2 m
 - für die Teilfläche "b": 51,2 m
 - für die Teilfläche "c": 48,2 m
 - für die Teilfläche "d": 42,2 m

Im Teilgebiet MK1 entsprechen die Baugrenzen, durch die die Teilfläche "a" umgrenzt ist, dem Umriss des im heutigen Bestand bereits vorhandenen Glasdachs der Einkaufspassage sowie von Teilen der für dessen Erweiterung bis zum Sonnenwall vorgehaltenen Flächen. Die zulässige Bauhöhe am Sonnenwall erlaubt die Ausbildung eines städtebaulichen Blickpunktes in der Achse der Wallstraße.

Das bestehende Glasdach überragt mit seiner Höhe von etwa 21,5 m über dem Gelände die umgebenden Dachflächen deutlich, die den Teilflächen b des MK1 entsprechen. In diesen Teilflächen ist eine Gebäudehöhe von maximal ca. 19 m über Gelände zulässig, so dass die Festsetzung ausreichenden Raum für eine Aufwertung der Dachfläche lässt, z.B. durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung.

In der Teilfläche "c" sind Gebäudehöhen von etwa 16 m über Gelände zulässig. Im Bereich des Sonnenwalls kann durch die Einhaltung dieser Höhe sichergestellt werden, dass keine Verschattung der genehmigten Wohnnutzung im 3. OG des Hauses Untermauerstraße 22-24 erfolgt.

Die Fläche "c" bezeichnet auch einen Teil des aufgrund des Bebauungsplans zulässigen Baukörpers an der Poststraße, der zur Gewährleistung von deren Belichtung und Belüftung sowie zur Sicherung der Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen gemäß § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) auf eine im Vergleich geringere zulässige Höhe von maximal 16 m über der Geländeoberfläche beschränkt wird.

Die Teilfläche "d" entspricht mit der zulässigen Höhe von 10 m dem maximalen Volumen des an der Untermauerstraße zulässigen Baukörpers, der für die Aufnahme

der Warenanlieferung vorgesehen ist. Diese Höhe ist ausreichend für eine eingeschossige Entladehalle, ggf. mit Versorgungsanlagen im Dachraum.

Diese Festsetzungen genügen den bestehenden Regelungserfordernissen betreffend die zulässigen Gebäudehöhen im Teilgebiet MK1 des festgesetzten Kerngebiets. Ergänzender Festsetzungen, etwa von zulässigen Geschosshöhen, bedarf es nicht. Denn ein Einkaufszentrum, wie es in diesem Bereich besteht und auch zukünftig vorgesehen ist, weist im Regelfall deutlich höhere Geschosshöhen von mindestens etwa 4,5 m auf. Bestimmte Bauteile, wie z.B. eine typischerweise innenliegende sogenannte "Mall", die das Gebäude erschließt, werden durch den bauordnungsrechtlichen Vollgeschossbegriff nicht sachgerecht erfasst, da sie im vorliegenden Fall in ihrem Bestand – trotz ihrer lichten Höhe von über 20 m – in weiten Teilen des Gebäudes als nur eingeschossig anzusehen ist.

Nachteilige Auswirkungen eines infolge des Bebauungsplans zulässigen Bauvorhabens auf bestehende Nutzungen im Plangebiet oder dessen Umgebung im Hinblick auf Verschattungswirkungen oder die städtebauliche Belüftungssituation können durch die festgesetzten Gebäudehöhen vermieden werden (vgl. hierzu die Ausführungen in den Abschnitten 9.1 Lufthygiene und 9.2 Verschattung dieser Begründung). Dies gilt insbesondere auch für die an die geplante "Königsgalerie" angrenzenden Gebäude Untermauerstraße 22-24 sowie Sonnenwall 14 / Untermauerstraße 21.

Für das MK2 erfolgt anhand der beschriebenen "Höhenklassen" die Festsetzung von Gebäudehöhen entsprechend dem Bestand. Die zulässigen Gebäudehöhen sind in diesem Bereich zusätzlich durch die festgesetzten Geschosshöhen definiert. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die vorhandene Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaurechtlich zulässig ist, jedoch eine gegenüber dem Bestand weitergehende bauliche Nutzung – etwa durch wesentlich höhere Gebäude – bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung nicht berücksichtigt werden muss.

Im MK3 wird durch die Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen zumindest auf mittlere bis lange Sicht die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur mit einer geordneten Höhenentwicklung gefördert, was bislang auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 927 i.V.m. § 34 BauGB nicht der Fall war. Die als zulässig festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen für die an der Kuhstraße bzw. am Kuhtor gelegenen Bereiche des Teilgebiets MK3 etwa 19 m, für die zwischen dem Sonnenwall und der Untermauerstraße mit ihren vergleichsweise schmalen Profilen ca. 16 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen. Für die vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen ergeben sich hierdurch keine relevanten Beschränkungen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Entsprechend dem vorhandenen städtebaulichen Bestand sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in dessen weiterer Umgebung ist für das Kerngebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass Gebäude ohne seitliche Grenzabstände zu errichten sind.

Innerhalb des festgesetzten Kerngebiets stehen sämtliche Grundstücksflächen für eine Bebauung zur Verfügung. Die Freihaltung von Grundstücksbereichen z.B. für die Erschließung von zulässigen baulichen Anlagen ist nicht erforderlich, da alle

diesbezüglich benötigten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind.

Das gesamte festgesetzte Kerngebiet ist durch Baugrenzen in Teilflächen untergliedert, die sich durch das Maß der darin jeweils zulässigen Gebäudehöhen unterscheiden (vgl. hierzu die Ausführungen in den Abschnitten 7.2.1.3 und 7.2.1.4 dieser Begründung).

Die zur Überbauung zugelassenen Flächen fügen sich hinsichtlich ihrer Lage und ihres Zuschnitts der in die diesbezüglich durchaus heterogen strukturierte Umgebung ein. Zwar sind hier zum weit überwiegenden Teil Gebäude mit einer deutlich kleineren Grundfläche vorhanden; großmaßstäbliche Baukörper wie der im Teilgebiet MK1 zulässige sind aber in der weiteren Umgebung ebenfalls anzutreffen. Durch die Gliederung der für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Gesamtfläche in Teilbereiche mit unterschiedlichen zulässigen Höhen wird eine Gliederung und Strukturierung des zulässigen Bauvolumens erreicht.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sind auch bisherige Verkehrsflächen in die für eine Überbauung verfügbaren Grundstücksflächen einbezogen worden. Dies betrifft zum einen ein Teilstück der ehemals vom Sonnenwall ausgehend über die Steinsche Gasse hinweg in die Altstadt hineinführende Universitätsstraße, zum anderen einen Abschnitt der Untermauerstraße. Deren Einbeziehung in die überbaubaren Flächen erfolgt, um die für die beabsichtigte Stärkung des Einkaufsstandorts zwischen dem Sonnenwall, dem westlichen Endpunkt der Königstraße und der Münzstraße erforderliche direkte Anbindung des Einzelhandels in der heutigen "Galeria Duisburg" an den Sonnenwall herzustellen – was aus den an anderer Stelle (insbesondere im Abschnitt 7.1 lit. c) dargelegten Gründen unter städtebaulichen Aspekten dringend angezeigt und angestrebt ist.

Des Weiteren werden im Bereich der Kuhstraße bisherige Verkehrsflächen in die überbaubaren Flächen einbezogen. Das Erfordernis der betreffenden Festsetzungen ist in ebenfalls im Abschnitt 7.1 unter lit. d) erläutert und begründet.

Überschreitungen der Baugrenzen sind in einem beschränkten Umfang zulässig:

III Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen überschritten werden:

- an der Steinschen Gasse und dem Friedrich-Wilhelm-Platz in den durch eine Kreuzschraffur gekennzeichneten Teilflächen "A" der festgesetzten Verkehrsflächen durch freitragende Auskragungen ausschließlich oberhalb einer Höhe von 35,2 m NN überbaut werden, wobei in einem Abstand von 50 cm oder weniger zu vorhandenen Fahrbahnen eine lichte Mindesthöhe von 4,5 m einzuhalten ist
- am Sonnenwall um bis zu 1,5 m durch auskragende Bauteile oberhalb der Erdgeschosszone, sofern deren Gesamtlänge maximal 50 vom Hundert der dem Sonnenwall zugewandten Fassadenlänge nicht überschreitet
- zwischen den Teilflächen a und b des Teilgebiets MK1 des festgesetzten Kerngebiets für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile in Verbindung mit der Dachkonstruktion um bis zu 1,0 m auf der gesamten Länge der betreffenden Baugrenzen

Im Übrigen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zugelassen werden.

Durch die Regelung soll die Realisierung von Auskragungen an den städtebaulich wirksamen Fassaden an der Steinschen Gasse, der Münzstraße und dem Sonnenwall ermöglicht werden. Diese sind in der Planung für den Umbau der bestehenden "Galeria Duisburg" vorgesehen und sollen dazu dienen, eine gestalterische Auflockerung der in ihrem heutigen Bestand eher streng gestalteten Architektur zu ermöglichen. In funktionaler Hinsicht sind die auskragenden Elemente u.a. für die Aufnahme gut belichteter und von außen "ablesbarer" Flächen für Gastronomie vorgesehen. Durch die Festsetzung wird an den betroffenen Verkehrsflächen (Gehwegen) die Freihaltung einer lichten Höhe von mindestens ca. 3,4 m gewährleistet. Die städtebauliche Ordnung bleibt durch die örtliche und quantitative Begrenzung der zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen in einem angemessenen Umfang gewahrt.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen zwischen den Teilflächen a und b des Teilgebiets MK1 des festgesetzten Kerngebiets ist erforderlich, um die Anbringung z.B. von Verschattungselementen an der Glaskonstruktion des bestehenden bzw. zur Verlängerung vorgesehenen Dachs der "Mall", die das Innere des Einkaufszentrums erschließt, zu ermöglichen.

Die vorhandene "Brücke" über die Untermauerstraße im Bereich der Grundstücke Nrn. 21 sowie 22-24 ist nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen. Diese soll aus Gründen der Stadtgestaltung – insbesondere der Entwicklung eines attraktiven Fußgängerbereichs in der Untermauerstraße – langfristig entfallen und deshalb nicht durch einen Neubau ersetzt oder grundlegend umgebaut werden dürfen. Der Bestandsschutz für diese Anlage bleibt dadurch unberührt.

Die Festsetzung einer Baulinie erfolgt für die Bebauung östlich der Poststraße. Wie im Bereich der angrenzenden Grundstücke an der Kuhstraße sollen jedoch auch auf diesen – sehr schmalen – Grundstücken Gebäudehöhen von 19 m erhalten bleiben bzw. realisiert werden können, um, von der Kuhstraße aus gesehen, ein einheitliches Höhenbild von deren südlicher Randbebauung zu erhalten. Erforderliche Abweichungen von den ansonsten nachzuweisenden Abstandflächen gemäß § 6 der

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage von § 6 Abs. 16 BauO NRW gestattet werden. Der Festsetzung von zwingenden Bauhöhen zu der betreffenden Baulinie bedarf es daher zur Sicherung der Planungsziele nicht.

Im den übrigen Bereichen des Plangebiets können die gemäß § 6 BauO NRW zu berücksichtigenden Abstandflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Wesentlichen eingehalten werden.

7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

7.4.1 Untermauerstraße / Walter-Ring-Platz / Universitätsstraße / Venusgasse / Poststraße

Im Bebauungsplan Nr. 927 der Stadt Duisburg ist die Untermauerstraße, soweit sie in dessen Geltungsbereich gelegen sind, als "Straßenverkehrsflächen" festgesetzt. Im Zuge der Errichtung der "Galeria Duisburg" wurde sie nach Norden verbreitert und der Walter-Ring-Platz angelegt. Die betreffenden Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 566 der Stadt Duisburg als "Straßenverkehrsflächen Fußgängerbereiche" zeichnerisch festgesetzt.

Im Bebauungsplan 1125 sind Teile der bisher festgesetzten bzw. vor Ort vorhandenen Verkehrsflächen der Untermauerstraße sowie das zum Sonnenwall führende Teilstück der Wallstraße dem Teilgebiet MK1 des festgesetzten Kerngebiets zugeschlagen worden, um eine direkte Anbindung Komplexes der heutigen "Galeria Duisburg" an den Sonnenwall zu ermöglichen. Im Zuge der Realisierung der Planung soll die Untermauerstraße in zwei getrennt an das Straßennetz angeschlossene Teilstücke geteilt werden, die in keiner direkten Verbindung zueinander stehen.

Der südliche Abschnitt der Untermauerstraße ist ausschließlich vom Friedrich-Wilhelm-Platz aus erreichbar. Er ist in besonderer Weise für die Abwicklung von Lieferverkehr für Einzelhandel geeignet, da er einen direkten Anschluss an das Hauptstraßennetz der Stadt Duisburg aufweist. Eine ausreichende Fläche für Wende- und Rangiermanöver von Lieferfahrzeugen ist im Bereich des Walter-Ring-Platzes vorhanden. Das vorhandene und zur Umgestaltung vorgesehene Einkaufszentrum weist eine zentrale Anlieferung in diesem Bereich auf, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend den zu erwartenden betrieblichen Anforderungen erweitert werden kann.

Entsprechend ihrer funktionalen Bestimmung als Lieferstraße, die gleichsam als "Blockinnenerschließung" für den Bereich zwischen der Steinschen Gasse und dem Sonnenwall dient, sollen der Walter-Ring-Platz sowie die Untermauerstraße vom Friedrich-Wilhelm-Platz bis zur geplanten Lieferzufahrt zukünftig als Verkehrsfläche (ohne besondere Zweckbestimmung) festgesetzt werden.

Dagegen wird für die Untermauerstraße in dem Abschnitt zwischen dem Walter-Ring-Platz und der zukünftigen Überbauung der Straße, soweit sie nicht dem Kerngebiet zugeschlagen wird, zeichnerisch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Damit wird der zukünftig zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung in diesem Bereich Rechnung getragen.

Der nördliche Abschnitt der Untermauerstraße wird zukünftig an die Straße "Kuhtor" sowie über die Venusgasse und die Poststraße an die Kuhstraße angebunden sein.

Ausschließlich über den nördlichen Abschnitt der Untermauerstraße kann zukünftig eine im Bestand vorhandene weitere Anlieferung des Einkaufszentrums angedient werden. Aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit der Zufahrt über die Fußgängerzone sowie der beschränkten Platzverhältnisse in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass dieser Zufahrt in Zukunft eine anteilmäßig relativ geringe Bedeutung zukommen wird.

Das kurze Teilstück der Poststraße, das südlich der Kuhstraße liegt, ist im Bestand als Fußgängerbereich hergerichtet. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – für diese Straße entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 566.

Der Nordteil der Untermauerstraße und die Venusgasse sollen zukünftig – wie bereits der genannte Abschnitt der Poststraße – als Fußgängerbereiche entwickelt werden und sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. In den dort vorhandenen Bereichen soll die Ansiedlung entsprechender Nutzungen (Gastronomie, publikumsorientierte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, kleinteiliger Einzelhandel), welche in Ansätzen bereits vorhanden sind, gefördert werden, die den auf hohe Flächenumsätze ausgelegten Nutzungsbesatz in der Hauptachse der Fußgängerzone funktional ergänzen. Chancen werden hierbei auch für die Einrichtung von Außengastronomie gesehen, wie sie z.B. an der Ecke Poststraße / Venusgasse schon heute etabliert ist. Die Festsetzung entspricht der im Rahmen der Masterplanung Innenstadt verankerten Zielsetzung der Entwicklung eines vielfältigen und lebendigen Einkaufsquartiers zwischen der Königstraße, der Friedrich-Wilhelm-Straße, der Steinschen Gasse und dem Hauptbahnhof.

Der Nordteil der Untermauerstraße soll – wie die Fußgängerzone im Übrigen – für den Lieferverkehr zu bestimmten Zeiten geöffnet bleiben, wobei zum Zeitpunkt der Planaufstellung straßenverkehrsrechtlich Lieferfahrzeuge bis zu 5 Tonnen Gesamtgewicht zugelassen sind. Für die Eigentümer bzw. Nutzer von Garagen und Stellplätzen auf angrenzenden Grundstücken, die über die Untermauerstraße erschlossen sind, können straßenverkehrsrechtlich Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

7.4.2 Steinsche Gasse

Der Bebauungsplan 566 setzt das Teilstück der Steinschen Gasse zwischen den Einmündungen der Universitätsstraße und der Schwanenstraße als "Straßenverkehrsflächen Fußgängerbereiche" fest. Das südlich anschließende Teilstück der Steinschen Gasse bis zum Friedrich-Wilhelm-Platz ist als "Verkehrsflächen" festgesetzt.

Die diesen Festsetzungen zu Grunde liegende Planung, die die Entwicklung eines durchgehenden Fußgängerbereichs zwischen der Königstraße und dem westlichen Teil der Münzstraße vorsah, wird zwischenzeitlich seitens der Stadt Duisburg nicht mehr verfolgt. Stattdessen ist die Entwicklung einer Straßenraumgestaltung mit einer Überfahrt für Kraftfahrzeuge vorgesehen, wie sie beispielsweise im Zuge der Landfermannstraße am König-Heinrich-Platz realisiert worden ist. Die Fahrgeschwindigkeit soll dabei straßenverkehrsrechtlich nach Möglichkeit auf Schrittgeschwindigkeit beschränkt werden. Bei der Gestaltung des Straßenraums soll dem Fußgänger- sowie dem Fahrradverkehr ein gegenüber dem heutigen Bestand größerer Raum geschaffen werden.

Als "Sofortmaßnahme" zur Minderung der von dem Verkehr auf der Steinschen Gasse ausgehenden nachteiligen Auswirkungen insbesondere durch Lärm sowohl auf die angrenzende Bebauung als auch die Freiräume der Kuhstraße und der Münzstraße wird die Stadt für den Abschnitt zwischen der Schwanenstraße und dem Friedrich-Wilhelm-Platz straßenverkehrsrechtlich zunächst eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h verfügen. Hierdurch können signifikante Schallpegelminderungen erreicht werden. Auf die detaillierten Ausführungen hierzu im Abschnitt 9.3.2 dieser Begründung wird verwiesen.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – erfolgt für die Steinsche Gasse nicht, da die vorgesehenen Fahrgeschwindigkeiten von 30 km/h einer straßenverkehrsrechtlichen Ausweisung der Anlage als verkehrsberuhigtem Bereich entgegenstehen.

Oberhalb der Erdgeschosszone ist die Errichtung von in die festgesetzten Verkehrsflächen hineinragenden Bauteilen im Bereich der mit einer Kreuzschraffur angelegten Flächen zulässig. Durch die textliche Festsetzung III (1. Aufstrich) des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass in jedem Fall eine für den Fußgänger- und Fahrradverkehr ausreichend bemessene lichte Höhe von mindestens etwa 3,8 m im Bereich der Auskragungen verbleiben wird. Ebenso wird die Einhaltung eines Lichtraumprofils mit einer Höhe von mindestens 4,5 m in Bereichen mit einem Fahrbahnabstand von 0,5 m oder weniger gewährleistet.

7.4.3 Kuhstraße

Die Kuhstraße ist nur insoweit Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, als sie zukünftig bebaut oder durch freitragende Bauteile oberhalb der Erdgeschosebene überbaut werden soll. Die betreffenden Flächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch als Kerngebiet (MK) festgesetzt, soweit sie aus der öffentlichen Straßenfläche "ausgeschieden" und entwidmet werden sollen. Bereiche, die oberhalb der Erdgeschosszone durch freitragende Auskragungen überbaut werden dürfen, sind in der Planzeichnung durch eine Kreuzschraffur gekennzeichnet. Diesbezüglich wird auf die ausführlichen Ausführungen im Abschnitt 7.1 lit. d) der Begründung verwiesen.

Beeinträchtigungen des Fußgängerverkehrs im Bereich des Überwegs zum westlichen Teil der Münzstraße jenseits der Steinschen Gasse könnten sich dadurch potentiell im Hinblick auf die insofern erfolgende Verkleinerung der Aufstellflächen vor der Ampelanlage ergeben, sofern diese unverändert beibehalten würde. Ob und inwieweit solche Beeinträchtigungen tatsächlich auftreten werden, hängt jedoch wesentlich von den zukünftigen Fußgängerfrequenzen auf der westlichen Münzstraße ab. Diese können zum derzeitigen Zeitpunkt für die Zukunft nicht sicher abgeschätzt werden, da im Zuge des Masterplanungsprozesses für die Innenstadt zur Zeit konzeptionelle Ideen für eine Neuausrichtung der Münzstraße diskutiert werden. U.a. wurde in diesem Zusammenhang durch das Büro Foster ihre Öffnung für den Kfz-Verkehr angeregt.

Relevante Beeinträchtigungen des Fußgängerverkehrs können erforderlichenfalls durch eine Verschwenkung der Fußgängerfurt in den westlichen Teil der Münzstraße und deren diagonale Führung über die Steinsche Gasse ausgeschlossen werden. Diese erfordert unter anderem die Versetzung der östlich der Steinschen Gasse positionierten Lichtsignalanlage nach Norden sowie eine bauliche Anpassung der vorhandenen Busbucht. Entsprechende bauliche Anpassungen können nach den

dazu vorliegenden verkehrsgutachterlichen Aussagen im Bedarfsfall herbeigeführt werden. Der Nachweis über die Leistungsfähigkeit einer solchen Lösung wurde im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs fachgutachterlich geführt.

Langfristig ist eine Umgestaltung der Steinschen Gasse mit dem Ziel einer stadtverträglichen Gestaltung der Verkehrsstrasse vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll u.a. die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs geprüft werden. Denkbar ist auch die Einrichtung einer Busspur in Fahrtrichtung Norden, die einen Rückbau der Busbucht vor dem U-Bahneingang erlauben würde. Die Realisierung des durch den Bebauungsplan städtebaurechtlich vorbereiteten Vorhabens der Erweiterung des Einkaufszentrums in diesem Bereich ist mit diesen und vergleichbaren Maßnahmen ohne weiteres verträglich.

7.4.4 Verfahren der Einziehung

- a) Zur Realisierung der Überbauung von gewidmeten Straßenverkehrsflächen, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplans zugelassen werden soll, ist deren Einziehung im straßenrechtlichen Sinne erforderlich. Die Einziehung der zu überbauenden Teile der Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans kann gemäß § 7 Abs. 2 Satz 1 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vorgenommen werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind.

Die straßenrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwidmung von öffentlichen Verkehrsflächen liegen dann vor, wenn die betreffenden Flächen keine Verkehrsbedeutung mehr haben oder ein überwiegendes öffentliches Interesse gegeben ist, wenn also die Einziehung zur Förderung des Wohls der Allgemeinheit erfolgt. Es ist ausreichend, wenn eine der Voraussetzungen zur Einziehung gegeben ist. Die Einziehung der genannten öffentlichen Flächen kann vorliegend aus Gründen des öffentlichen Wohls erfolgen – wobei allerdings in jedem Fall eine akzeptable anderweitige straßen- und straßenverkehrsrechtliche Lösung gefunden werden muss, um eine ausreichende Zuwegung zu den betreffenden benachbarten Anwesen zu gewährleisten:

Die an das öffentliche Wohl geknüpfte Zulässigkeitsvoraussetzung ist u.a. dann gegeben, wenn bei dem weiten Spektrum öffentlicher und privater Belange, die durch die Einziehung gefördert oder auch benachteiligt werden können, diejenigen überwiegen, die für die Einziehung sprechen. Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, der vom Rat der Stadt Duisburg nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen wird, ist eine der rechtlich notwendigen Voraussetzung für die Einziehung der Straße bzw. für die Begründung des öffentlichen Wohls.

- vgl. BVerwG, Urteil vom 1. November 1974 – IV C 38.71 –,
Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 1975, 841

- b) Die Einbeziehung von Teilen der Verkehrsflächen in die festgesetzten Baugebietsflächen ist im vorliegenden Fall geboten. Sie stellt eine zentrale Voraussetzung für die beabsichtigte qualitative Aufwertung der vorhandenen Strukturen in diesem Bereich sowie insbesondere auch die aus städtebaulichen Gründen dringend erforderliche Anbindung des vorhandenen Einkaufszentrums an den Sonnenwall dar. Auf die diesbezüglichen Ausführungen insbesondere in den Abschnitten 1, 4.1 und 7.1 lit. c) und d) dieser Begründung wird verwiesen.

Insofern ist von einem schwerwiegenden Interesse der Allgemeinheit an der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans auszugehen.

Für die Venusgasse sowie in dem Abschnitt der Untermauerstraße nördlich des Vorhabens ist in Ergänzung zu der vorgesehenen Festsetzung eines erweiterten Kerngebiets die Einrichtung einer Fußgängerzone geplant. Die betreffenden Bereiche sind für den Lieferverkehr über die nördlich angrenzende Kuhstraße nach Maßgabe der für diese geltenden straßenverkehrsrechtlichen Regelungen erreichbar. Sofern davon betroffene Anlieger eine direkte Zufahrtsmöglichkeit auf ihr Grundstück benötigen, kann dies über die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen in angemessener Weise sichergestellt werden.

Die Einziehung und die verkehrstechnische Neuordnung der betreffenden öffentlichen Verkehrsflächen wird dem folgend rechtmäßig vorgenommen werden können. Sie konnte und musste abschließend nicht bereits im Rahmen der hier in der Sache erfolgenden Erarbeitung dieses Bebauungsplans hergestellt werden. Denn die Entwidmung der Verkehrsflächen, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans bebaut werden sollen, stellt ein eigenständiges Verfahren dar, das erst auf der Grundlage eines entsprechend fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen werden kann.

Die städtebaurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, durch die ehemalige öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, ist erst dann gegeben, wenn die Entwidmung der Fläche erfolgt ist.

7.5 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

In der Untermauerstraße verlaufen Leitungen, die auch im Bereich der zukünftig aufzuhebenden Verkehrsflächen ggf. beibehalten werden sollen. Diese sollen im erforderlichen Umfang durch die Eintragung von Leitungsrechten gesichert werden. Im Zuge der Realisierung der Planung soll hierfür ein Medientunnel unter dem Gebäude errichtet werden, der einen problemlosen Zugriff auf die darin zusammengefassten Leitungen erlaubt. Im Sinne der angestrebten Bündelung der zu erhaltenden Leitungen ist ihre lagemäßige Fixierung auf den Bestand im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Vielmehr ist die gesamte zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene öffentliche Verkehrsfläche, die zukünftig in das Baugebiet mit einbezogen werden soll, als Fläche für die Einräumung von Leitungsrechten zugunsten der Stadt Duisburg sowie der Infrastrukturträger, die dort über Leitungen verfügen, zeichnerisch festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass die Wasser- und Abwasserleitungen in der für Leitungsrechte vorgesehenen Fläche zurückgebaut werden können, wenn der Teilbereich des Plangebiets zwischen der Untermauerstraße und dem Sonnenwall vollständig neu entwickelt wird.

Die Festsetzung von Flächen für die Einräumung von Geh- und/oder Fahrrechten erfolgt nicht. Sofern solche zukünftig für die Erschließung von im Plangebiet vorhandenen Grundstücken erforderlich sein sollten, können sie in der Bebauungsplanaufstellung nachgelagerten Verfahren in der erforderlichen Weise öffentlich-rechtlich und privatrechtlich gesichert werden.

7.6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

7.6.1 Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich im Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer AS 3310. Hier wurde eine Transportfirma mit einer Werkstatt mit altlastenrelevanten Anlagen (Werkstatt, Benzin-/Ölabscheider, Tankstelle/Zapfanlage) betrieben. Allerdings handelt es sich den vorhandenen Archivunterlagen zufolge nur um zwei kleine Tanks der ehemaligen Transportfirma à 2600 l.

Die Kennzeichnung betrifft Teile der Fläche der bestehenden Galeria, einen Teilbereich der Venusgasse sowie Flächen im Bereich der geplanten Erweiterung der "Galeria" zum Sonnenwall.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend durch die in den 1990er Jahren errichtete "Galeria Duisburg" überformt. Unterhalb des Geländes befindet sich der Tunnel der Stadtbahn. Es liegen keine Erkenntnisse über im Zuge der diesbezüglichen Bauarbeiten – bei denen auch eine Verbreiterung der Venusgasse erfolgt ist – aufgefundene Bodenverunreinigungen vor.

Dennoch wird vorsorglich – auch im Hinblick auf die Flächen östlich der Untermauerstraße – folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- | | |
|---|--|
| 1 | 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 Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 des Gesetzes zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NRW) unverzüglich zu informieren und die Bodenverunreinigung nach Maßgabe dieser auf Kosten des Vorphabenträgers zu sanieren. |
|---|--|

7.6.2 Kampfmittel

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht ergeben. Da die Innenstadt von Duisburg im Zweiten Weltkrieg Ziel zahlreicher Fliegerbombenabwürfe gewesen ist, kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet dennoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- | | |
|---|---|
| 2 | Innerhalb des Plangebiets kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. |
|---|---|

7.6.3 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umgebung befinden sich in die Denkmalliste der Stadt Duisburg eingetragene (oberirdische) Baudenkmäler. Dies sind zum einen die aus dem frühen 20. Jahrhundert stammenden Wohn- und Geschäftshäuser Kuhstraße 5 und Kuhstraße 9-11, zum anderen erhaltene oberirdische Mau-

erreste der mittelalterlichen Stadtbefestigung, die in die Bebauung an der Untermauerstraße integriert bzw. dieser vorgelagert sind.

Das Plangebiet westlich der Untermauerstraße sowie die Untermauerstraße selbst liegen innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern. Bei Bodenbewegungen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz zur mittelalterlichen Besiedlung von Duisburg zu rechnen. Es wird auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes NRW hingewiesen. Die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich Dokumentation) der bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde ist zu gewährleisten.

Von der Planung sind des Weiteren Teile der in die Denkmalliste der Stadt Duisburg eingetragenen Bodendenkmäler "Mittelalterliche Stadt – Galeria" (Nr. 31) und "Mittelalterliche Stadtbefestigung, inkl. Graben- und Wallsystem" (Nr. 48) betroffen.

Auf die von den vorhandenen Denkmälern ausgehenden Wirkungen im Hinblick auf den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 lit. b) DSchG NRW sowie die Anzeigepflicht bei Auffinden von Anzeichen für das Vorhandensein von denkmalgeschützten bzw. denkmalwerten Strukturen wird im Bebauungsplan hingewiesen:

3 Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde nach § 9 DSchG NRW bedarf, wer

- Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, oder
- bewegliche Denkmäler beseitigen oder verändern will.

Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn

- Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder
- ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

Der Nachweis der Erlaubnisfähigkeit soll von Seiten des Vorhabenträgers auf eigene Kosten gegenüber der Unteren Denkmalbehörde erbracht werden. Sämtliche geplante Bodeneingriffe in allen noch nicht tiefgründig überbauten oder durch Leitungsbau zerstörten Bereichen des Plangebiets sind gegebenenfalls im Vorfeld archäologisch zu untersuchen oder baubegleitend von archäologischer Seite zu betreuen. Die Kosten hierfür werden vom Vorhabenträger getragen. Der größtmögliche Erhalt des Denkmals ist zu gewährleisten.

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 oder der Rheinischen Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, anzuzeigen. Das Bodendenkmal ist nach dem Eingang der Anzeige bei der Behörde mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Um Störungen des hier konkret vermuteten Bodendenkmals "Stadtbefestigung" zu vermeiden, sollen die betreffenden Teilflächen der Untermauerstraße und der Wallstraße bei ihrer Überbauung nicht unterkellert werden. Konkrete Bestimmungen zum Schutz des Bodendenkmals sind im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens verbindlich zu regeln, welches im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt wird.

Betreffend den mit der Planung verbundenen Eingriff in den historischen Stadtgrundriss wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 7.1 lit. c) verwiesen.

7.6.4 Baumschutzsatzung

In der Stadt Duisburg sind Bäume durch die städtische Baumschutzsatzung geschützt, in deren Rahmen geregelt ist, unter welchen Umständen Bäume gefällt werden dürfen sowie auf welche Weise zulässige Baumfällungen zu kompensieren sind. Diese Satzung gilt unabhängig von der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung, die im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Anwendung findet, als allgemeinverbindliches Ortsrecht. Auf die Geltung der Baumschutzsatzung wird hingewiesen:

4 Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 6. August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

7.6.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die Verwirklichung der Planung sind Eingriffe in das Leitungsnetz sowie Einziehungen von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. In diesen Flächen befinden sich Leitungstrassen verschiedener Infrastrukturanbieter. Sofern diese umgebaut werden müssen, sind die daraus resultierenden Lasten durch die jeweiligen Verursacher zu tragen. Diesbezüglich wird der folgende Hinweis in die Planung aufgenommen:

5 Die mögliche Trennungen von Hauanschlüssen und Versorgungsleitungen bei aufzugebender Bebauung oder Umlegung von vorhandenen Versorgungsleitungen oder der Rückbau sind entsprechend mit den betroffenen Leitungsträgern abzustimmen und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

7.6.6 Stadtbahntunnel

Wesentliche Teile des Plangebiets werden durch eine Tunnelanlage der Stadtbahn Rhein-Ruhr unterquert. Hierdurch können sich spezifische technische Anforderungen bezüglich der Realisierung von Bauvorhaben ergeben. Die Lage des Stadtbahntunnels wird in der Bebauungsplanzeichnung durch eine entsprechende Eintragung nachrichtlich gekennzeichnet.

6 Bei einer Überbauung im Bereich der Trasse der Stadtbahn Rhein-Ruhr in Tunnellage sind besondere technische und rechtliche Anforderungen zu beachten.

Der für die Stadtbahn zuständige Fachbereich ist bei entsprechenden baulichen Maßnahmen zu beteiligen.

7.6.7 Aufhebungsvermerk

Durch den Bebauungsplan Nr. 1125 werden die bislang für dessen Geltungsbereich bestehenden städtebaurechtlichen Satzungen aufgehoben. Dies betrifft den Bebauungsplan Nr. 566, dessen gesamter Geltungsbereich im Zuge der Bebauungsplan-aufstellung neu beplant wird. Es betrifft darüber hinaus Teile des Bebauungsplan Nr. 927. In den von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1125 nicht erfassten Flächen bestehen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans unverändert fort.

7 Durch diesen Bebauungsplan werden bei seinem Inkrafttreten

- der Bebauungsplan 566 vom 1.10.1984 einschließlich der 1. Änderung von 20.08.1990 zur Gänze
- der Bebauungsplan Nr. 927 vom 20.3.1991 teilweise ersetzt.

Die Geltungsbereiche anderer städtebaulicher Rechtspläne sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

8 Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur

8.1 Verkehr

8.1.1 Kfz-Verkehr

8.1.1.1 Ermittlung des Ist-Zustands

Zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Bestand wurden durch den Gutachter vorliegende Zähl-daten ausgewertet. Diese wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Duisburg im Hinblick auf die zukünftig zu erwartende Verkehrsentwicklung mit einem pauschalen Aufschlag versehen und so der Verkehrsprognose sowie den Untersuchungen betreffend die Auslastung der Knotenpunkte im Straßennetz in der Umgebung des Plangebiets zu Grunde gelegt.

Betreffend das demnach als Bestand zu berücksichtigende Verkehrsaufkommen führt der Gutachter aus:

Für den Knotenpunkt Steinsche Gasse / Friedrich-Wilhelm-Platz wurden von der Stadt Duisburg die Ergebnisse einer Verkehrszählung vom 14.11.1996 zur Verfügung gestellt, bei der die einzelnen Knotenströme im Zeitraum von 15-19 Uhr abbiege-

scharf erfasst worden sind. Am nördlicheren Knotenpunkt Steinsche Gasse / Schwanenstraße / Poststraße wurden an diesem Stichtag ebenfalls Erhebungen durchgeführt, deren Ergebnisse sich jedoch auf die Querschnittsbelastung der Steinschen Gasse beschränken. Die Stadt Duisburg hat sechs Jahre später, am 20.11.2002, die Verkehrsbelastungen des Knotenpunktes Steinsche Gasse / Schwanenstraße / Poststraße im Zeitraum von 15- 19 Uhr für die einzelnen Knotenströme abbiegescharf erfasst. Eine zeitgleiche Zählung der Kfz-Frequenzen im südlicheren Knotenpunkt Steinsche Gasse / Friedrich-Wilhelm-Platz fand aber nicht statt. Für die zwischen diesen beiden Knotenpunkten liegende Einmündung Universitätsstraße liegen bei der Stadt keine Erkenntnisse vor. Durch die aufgeführten Erhebungen sind die Verkehrsbelastungen mit Bezug zur Universitätsstraße allerdings mit erfasst. Darüber hinaus wurden von der Stadt Duisburg im Jahre 2007 Erhebungen durchgeführt. Diese sind aber nicht direkt verwendbar, da zum Zeitpunkt der Zählung durch diverse Baustellen deutliche Verkehrsverlagerungen aufgetreten waren [...].

Nach Abstimmung mit der Stadt Duisburg hat die Beurteilung der allgemeinen Verkehrssituation auf den belastbaren Ergebnissen aus dem Jahre 2002 aufzubauen. Für den nördlicheren Knotenpunkt Steinsche Gasse / Schwanenstraße / Poststraße werden somit die von der Stadt erhobenen Belastungsdaten als Analysebelastung zu Grunde gelegt. Da für den südlichen Knoten Steinsche Gasse / Friedrich-Wilhelm-Platz für das Jahr 2002 keine knotenstromspezifischen Kfz-Frequenzen vorliegen, werden hierfür die abbiegescharfen Belastungswerte der Zählung von 1996 hochgerechnet. Diese Hochrechnung erfolgt im Verhältnis der erhobenen Querschnittswerte für die Steinsche Gasse. Die Querschnittsbelastung in der südlichen Zufahrt des Knotenpunktes Steinsche Gasse / Schwanenstraße / Poststraße im Zeitraum von 16-17 Uhr lag im Jahre 1996 bei 2.490 Kfz/h und im Jahre 2002 bei 1.986 Kfz/h. Demnach ergibt sich für die Analyse-Belastung ein Umrechnungsfaktor von ca. 0,8. [...]

Der Vergleich der Zählergebnisse aus den Jahren 1996, 2002 und 2007 wie auch der ermittelte Umrechnungsfaktor zeigen einen stetigen Abwärtstrend der Verkehrsbelastungen, der im ersten Zeitintervall bei ca. 20 % liegt. Neben der bereits ermittelten Analysebelastung, die den Trend der Verkehrsabnahme wiedergibt, ist für die verkehrlichen Berechnungen darüber hinaus die Definition eines Prognose-Null-Falls zu berücksichtigen. Dieser Prognose-Null-Fall 2020 berücksichtigt die Entwicklung der Duisburger Innenstadt durch Maßnahmen, die kürzlich abgeschlossen wurden (z.B. CityPalais und Forum Duisburg). Über eine Modellrechnung ermittelte Prognosewerte liegen der Stadt Duisburg bis auf weiteres nicht vor. Die Abschätzung des Prognose-Null-Falls erfolgt durch einen von der Stadt vorgegebenen pauschalen Zuwachsbetrag von 5 %, mit dem die Analysebelastungen beaufschlagt werden [...].

(Verkehrsgutachten, S. 28)

Die sich insofern für die einzelnen Knotenpunkte bzw. Abbiegeströme ergebenden Verkehrsbelastungen sind nachfolgend bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens (Abschnitt 8.1.1.4) wiedergegeben.

Bei der Ermittlung des Bestandsverkehrsaufkommens aus systematischen Gründen nicht berücksichtigt wurden Überlegungen und Planungen, die Steinsche Gasse "stadtverträglich" neu zu gestalten. Vor dem Hintergrund der geplanten Realisierung des "Stadtfensters" an der Ecke Münzstraße / Steinsche Gasse (gegenüber dem

Plangebiet) beabsichtigt die Stadt Duisburg eine Neugestaltung der Verkehrsanlagen in diesem Bereich.

Allerdings hat sich die Stadt dahingehend festgelegt, dass insbesondere zur Entlastung der an die Steinsche Gasse angrenzenden Bebauung von Verkehrslärm für deren Abschnitt zwischen dem Friedrich-Wilhelm-Platz und der Schwanenstraße noch im Vorfeld der Realisierung der "Königsgalerie" straßenverkehrsrechtlich eine Höchstfahrgeschwindigkeit von 30 km/h verfügt werden soll. Relevante Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Straße ergeben sich dadurch nach den Darlegungen des Verkehrsgutachters nicht.

Weitere Änderungen sind durch die beabsichtigte schrittweise Umsetzung des Masterplans Innenstadt zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Realisierung dieser Planungen das Verkehrsaufkommen an der Steinschen Gasse zurückgehen wird. Der Rückgang ist daher aber derzeit noch nicht hinreichend genau prognostizierbar, so dass im Sinne der gebotenen Betrachtung des ungünstigsten anzunehmenden Falls allen weiteren Untersuchungen betreffend den Verkehr, aber auch die Umweltauswirkungen die vorstehend wiedergegebenen Annahmen zu Grunde gelegt werden.

8.1.1.2 Verkehrsführung, Erschließung

Der Kunden- und Mitarbeiterverkehr des Teilgebiets MK1 des festgesetzten Kerngebiets soll komplett über die im baulichen Bestand vorhandene Tiefgarage abgewickelt werden, die an die Steinsche Gasse angebunden ist. Insofern ergeben sich – außer ggf. im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen – keine bei der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigenden Änderungen der Erschließung und Verkehrsführung gegenüber dem heutigen Bestand.

Allerdings ergeben sich durch die Aufhebung eines Teilstücks der Untermauerstraße Auswirkungen sowohl im Hinblick auf den Lieferverkehr, der vollständig über die Untermauerstraße abgewickelt wird, sowie insbesondere auch für die Anlieger des verbleibenden nördlichen Abschnitts der Untermauerstraße, der Venusgasse sowie des östlich des Einkaufszentrums verlaufenden Teilstücks der Poststraße, welches allerdings bereits heute für den Kfz-Verkehr gesperrt ist. Diese Straßen werden in die vorhandene Fußgängerzone einbezogen, um die Entwicklung von Einzelhandel und Gastronomie in diesem Bereich zu stärken. Auf diese Weise sollen Störungen des Fußgängerverkehrs möglichst vermieden und auch Raum für Außengastronomie geschaffen werden, durch die eine Belebung der Innenstadt erreicht werden kann.

Infolge der Erweiterung der Fußgängerzone entfällt das Erfordernis einer sonst notwendigen Querung der Kuhstraße für den allgemeinen Verkehr, so dass diesbezüglich keine Regelungen erforderlich sind. Der Lieferverkehr kann entsprechend den für den Fußgängerbereich Königstraße / Kuhstraße insgesamt geltenden straßenverkehrsrechtlichen Regelungen abgewickelt werden. Für Anlieger im Bereich der Untermauerstraße, die dort derzeit noch über private Garagen bzw. Stellplätze verfügen, können Ausnahmegenehmigungen für eine Querung der Fußgängerzone erteilt werden.

Die Erschließung für die zulässigen Verkehre bietet sich über den Knotenpunkt Poststraße / Gutenbergstraße aus den Hauptrichtungen kommend in die Gutenbergstraße einbiegend an. Der Gutachter führt dazu aus:

Am Knotenpunkt Gutenbergstraße / Köhnenstraße / Kuhlenwall ist dann das Abbiegen in den Kuhlenwall auch für Fahrzeuge aus östlicher Richtung über die Köhnenstraße kommend möglich. Der Kuhlenwall führt nach wenigen Metern in die Obermauerstraße, die dann im Bereich des sog. Kuhtors auf die Fußgängerzone Königstraße / Kuhstraße führt. An dieser Stelle ist bereits heute eine Zufahrt zur Fußgängerzone für Lieferverkehre ausgeschildert.

(Verkehrsgutachten, S. 5)

Das Verlassen der Fußgängerzone ist im Rahmen der bestehenden Einbahnstraßenregelung entsprechend möglich.

8.1.1.3 Ermittlung des zu erwartenden maximalen Verkehrsaufkommens

Ein wesentlicher Untersuchungsgegenstand ist das durch die Realisierung der Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen. Dabei wurde für die geplante Entwicklung innerhalb des Teilgebiets MK1 des festgesetzten Kerngebiets ein "Nutzungsmix" abgebildet, der die zulässige Einzelhandelsentwicklung und zusätzlich die Ansiedlung von Büronutzungen (auch unter Berücksichtigung von Kundenverkehren), Gastronomie und einem Fitnessstudio berücksichtigt. Auf der Grundlage dieses "ungünstigsten Planungsfalls" wurden die zu erwartenden Ein- und Ausfahrten aus der Tiefgarage, die Lieferverkehre sowie der zu erwartende Stellplatzbedarf beziffert.

Bei seinen Untersuchungen hat der Verkehrsgutachter zum einen den zu erwartenden Beschäftigtenverkehr, zum anderen den prognostizierten Besucher- und Kundenverkehr der im MK1 zu erwartenden Nutzungen zugrundegelegt. Dazu wurde ein Szenario entwickelt, bei dem die innerhalb des Teilgebiets nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Gesamt-Geschossfläche (GF) auf verschiedene Nutzungen "verteilt" wurde, deren Ansiedlung im Plangebiet vermutet werden kann. Um eine größtmögliche Prognosesicherheit zu erzielen, wurde ein insgesamt "ungünstiges" Szenario mit einem hohen Anteil von Einzelhandelsnutzungen sowie anderen gewerblichen Nutzungen mit hohen Kunden- bzw. Besucherfrequenzen (z.B. Praxisräume, Kundenzentren von Dienstleistern etc.) zu Grunde gelegt. Des Weiteren wurde ein Flächenanteil für Gastronomiebetriebe oder ein Fitness-Studio mit langen Öffnungszeiten berücksichtigt. Die für die jeweiligen Nutzungen getroffenen Annahmen entsprechen den von der Stadt Duisburg in vergleichbaren Fällen zu Grunde gelegten Zahlen.

Für den Beschäftigtenverkehr, der infolge der Realisierung des innerhalb des Teilgebiets MK1 zulässigen Einzelhandels- und Dienstleistungskomplexes zu erwarten ist, ergeben sich auf diesen Grundlagen nach den gutachterlichen Feststellungen folgende Werte:

- Einzelhandel und einzelhandelsähnliche Dienstleistungen: 156 Kfz/Tag
- Büroflächen, publikumsorientierte Dienstleistungen: 199 Kfz/Tag
- Gastronomie, Fitnessstudio: 16 Kfz/Tag

Für Kunden- und Besucherverkehre ergeben sich demgegenüber – unter Berücksichtigung der getroffenen ungünstigen Annahmen gerade auch im Hinblick auf die berücksichtigten Büro- oder Praxisflächen mit hohem Publikumsverkehr – vergleichsweise deutlich höhere Werte:

- Einzelhandel und einzelhandelsähnliche Dienstleistungen: 1.112 Kfz/Tag
- Büroflächen, publikumsorientierte Dienstleistungen: 411 Kfz/Tag
- Gastronomie, Fitnessstudio: 133 Kfz/Tag

Nach den gutachterlichen Feststellungen ist somit für das zu Grunde gelegte Szenario ein Gesamtverkehr von **2.027 Kfz/Tag** (jeweils im Zu- und Abfluss) zu berücksichtigen. Diese Zahl wurde sowohl den weitergehenden Verkehrsuntersuchungen als auch den gutachterlichen Untersuchungen bezüglich der Schallimmissions- und der lufthygienischen Situation im Plangebiet und seiner Umgebung zu Grunde gelegt.

Um "auf der sicheren Seite liegend" einen ungünstigen Nutzungsfall in der Verkehrsprognose abzubilden, wurde bei den Berechnungen nicht berücksichtigt, dass der sich aufgrund des angenommenen Nutzungsszenarios ergebende zusätzliche Stellplatzbedarf in der bestehenden Tiefgarage nicht gedeckt wäre, deren Erweiterung seitens der Eigentümerin aber nicht vorgesehen ist (vgl. Abschnitt 8.1.1.5). Insofern wird voraussichtlich eine Nutzungsstruktur realisiert werden, die ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen mit sich bringt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das tatsächliche Verkehrsaufkommen eher geringer ausfallen wird als der prognostizierte Wert.

8.1.1.4 Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten in der Umgebung des Plangebiets

Auf der Grundlage des prognostizierten Verkehrsaufkommens von 2.027 Kfz/Tag jeweils im Zu- und Abfluss, das durch die Realisierung der städtebaulichen Planung für das MK1 im ungünstigen Fall zu erwarten ist, ergeben sich gegenüber dem heute vorhandenen Verkehrsaufkommen, das mit der Tiefgarage der "Galeria" verbunden ist, deutliche Mehrbelastungen.

Diese resultieren aus der angenommenen Attraktivitätssteigerung der "Königsgalerie" gegenüber dem heutigen Bestand sowie dem angenommenen "Nutzungsmix" mit einem hohen Anteil publikumsintensiver Dienstleistungsnutzungen. Das insofern für ermittelte Verkehrsaufkommen ("Prognose-Planfall") wurde den im Rahmen des Leistungsfähigkeitsnachweises betreffend die Verkehrsknoten in der Umgebung des Plangebiets erfolgten Berechnungen zu Grunde gelegt.

Für die Leistungsfähigkeit der Knoten maßgeblich ist die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde zwischen 16.00 und 17.00 Uhr. Die Zusatzbelastungen belaufen sich für diese Stunde an einem Werktag auf 137 Kfz bei der Ausfahrt aus der und 135 Kfz bei der Einfahrt in die Tiefgarage (vgl. Verkehrsgutachten, Abb. 5). Es ergeben sich mithin Gesamt-Belastungen von 198 Kfz bei der Ausfahrt und 188 Kfz bei der Einfahrt (vgl. Verkehrsgutachten, Abb. 6).

Der Zielverkehr in Richtung der Tiefgarage trifft zu je etwa 50 Prozent aus Norden und Süden ein. Für den ausfahrenden Verkehr wird eine Aufteilung von 80 % in Richtung Norden (Schwanenstraße, Poststraße) und 20 % "nach links" in Richtung Süden (Friedrich-Wilhelm-Platz) angenommen. Ein gewisser Anteil der nach Norden ausfahrenden Fahrzeuge wendet an der Kreuzung Schwanenstraße und durchfährt anschließend die Steinsche Gasse in Richtung Süden.

Zur Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde durch den Verkehrsgutachter die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten im Untersuchungsbereich in der Spitzen-

stunde im Hinblick auf die zulässigen Fahrbeziehungen untersucht. Dabei wurde die Qualität des Verkehrsflusses anhand der durchschnittlichen Wartezeiten den Kategorien A bis F zugeordnet, wobei A für einen flüssigen Verkehrsablauf mit sehr kurzen Wartezeiten und F für eine Verkehrsbelastung jenseits der Kapazitätsgrenze mit extrem langen Wartezeiten steht.

Die untersuchten Knoten weisen im sogenannten Prognose-Nullfall, der den Auswirkungen der erwarteten Verkehrszuwächsen bis zum Jahr 2020 ohne die Berücksichtigung der geplanten Entwicklung der "Königsgalerie" entspricht, eine Leistungsfähigkeit der Klassen A bis ungünstigen Falls D auf. Durch das mit der Realisierung des Vorhabens auch in einem ungünstigen Fall zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen sind somit nur begrenzte und verträgliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Straßenknoten in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets zu erwarten.

Zur Minderung der Lärmbelastungen an der Steinschen Gasse wird die Stadt Duisburg im Vorfeld der Realisierung der "Königsgalerie" eine Höchstfahrgeschwindigkeit von 30 km/h für den Abschnitt zwischen dem Friedrich-Wilhelm-Platz und der Steinschen Gasse verfügen. Nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Straße ergeben sich hierdurch nach den vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungen nicht.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des "Stadtfensters" an der Steinschen Gasse beabsichtigt die Stadt darüber hinausgehend die Neugestaltung der Straße in diesem Bereich. Es ist vorgesehen, hier eine stadtverträglich gestaltete Überfahrt für den Kfz-Verkehr, ggf. in Verbindung mit einer weiteren Begrenzung der Fahrgeschwindigkeiten, einzurichten. Eine vergleichbare Lösung hat sich am neugestalteten König-Heinrich-Platz / Opernplatz im Zuge der Überfahrt der Landfermannstraße bewährt.

Es ist davon auszugehen, dass sich infolge der vorgesehenen Maßnahmen der "Verkehrswiderstand" der Steinschen Gasse erhöhen wird, so dass hier zukünftig Minderungen des Verkehrsaufkommens möglich sind. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird allerdings dennoch sicherheitshalber von dem Ist-Zustand ausgegangen, da noch nicht sicher abgesehen werden kann, inwieweit diese oder vergleichbare verkehrsmindernde Maßnahmen an der Steinschen Gasse überhaupt umgesetzt werden können.

8.1.1.5 Deckung des Stellplatzbedarfs

Der Stellplatzbedarf für die innerhalb des Teilgebiets MK1 des festgesetzten Kerngebiets zulässigen Nutzungen soll ausschließlich innerhalb der bestehenden zweigeschossigen Tiefgarage gedeckt werden. Eine Erweiterung über die Untermauerstraße hinaus ist wegen der dort vermuteten bzw. vorhandenen unterirdischen Reste der mittelalterlichen Stadtmauer nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde zur Abschätzung des ungünstigsten anzunehmenden Planungsfalls hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ein Nutzungsprofil zugrundegelegt, durch das ein Stellplatzbedarf erzeugt würde, der das vorhandene Stellplatzangebot in der Tiefgarage übersteigt. Entsprechend der tatsächlich realisierten Nutzung können sich jedoch deutlich Stellplatzbedarfe ergeben, die durch das vorhandene Angebot gedeckt werden können. Der Nachweis darüber

ist im Rahmen von der Bebauungsplanaufstellung nachfolgenden Verfahren zu führen.

Betreffend die Stellplatzversorgung der in den Teilgebieten MK2 und MK3 des festgesetzten Kerngebiets zulässigen Nutzungen enthält der Bebauungsplan keine Aussagen. Dies ist auch nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass dort zulässige Nutzungen bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung angemessen mit Stellplätzen – auch in der Umgebung des Plangebiets – ausgestattet sind. Im Fall der Umnutzung oder des Neubaus der dort vorhandenen Anlagen können – sofern ein Anschluss an befahrbare Straßen gegeben ist – entsprechende Nachweise im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geführt oder die nicht nachweisbaren Stellplätze nach Maßgabe der Stellplatzablösesatzung der Stadt Duisburg (Amtsblatt für die Stadt Duisburg 24/1995, S. 185-187) abgelöst werden.

8.1.2 Fahrradverkehr

Die Stadt Duisburg bereitet die Entwicklung eines Netzes von Fahrradroutes u.a. im Bereich der Innenstadt vor. Die Untermauerstraße wurde in ersten Konzepten dazu als Teil einer möglichen Fahrradroute vom Innenhafen über den Springwall, den Kuhlenwall und die Obermauerstraße über die Wallstraße zum Dellplatz und von dort aus weiter nach Süden betrachtet.

Die Schließung der Untermauerstraße macht eine Änderung dieser Route erforderlich. Alternativen wurden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans geprüft. Danach kann die genannte Fahrradroute vom Kuhlenwall über die Straße Am Burgacker, die Düsseldorfer Straße, den Salvatorweg und die Wallstraße nach Süden geführt werden. Über den Friedrich-Wilhelm-Platz und die vorhandenen gut ausgebauten Radwege in der Steinschen Gasse kann eine direkte Verbindung von dieser Route in Richtung Schwanentor eingerichtet werden.

Fahradstellplätze u.a. für das Einkaufszentrum bestehen heute im Bereich der Fußgängerzone Poststraße. Weitere Fahrradstellplätze können z.B. direkt in der Kuhstraße oder am Eingang Steinsche Gasse eingerichtet werden. Im Bereich des Sonnenwalls sollen dagegen keine Fahrradstellplätze geschaffen werden, da dieser Fußgängerbereich aufgrund seines schmalen Profils – anders als die übrigen Fußgängerbereiche in der Umgebung des Plangebiets – nicht für den Fahrradverkehr geöffnet ist.

8.1.3 Fußgängerverkehr

Durch die Realisierung der Planung kann ggf. eine Anpassung des signalisierten Fußgängerübergangs über die Steinsche Gasse im Bereich der Münzstraße erforderlich werden. Entsprechende Maßnahmen können erforderlichenfalls kurzfristig realisiert werden. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 7.4.3 der Begründung wird verwiesen.

8.2 Technische Infrastruktur

8.2.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet wird durch die Stadtwerke Duisburg AG sichergestellt.

Die Abwasserversorgung wird durch die Wirtschaftsbetriebe Duisburg sichergestellt, die das im öffentlichen Straßenraum vorhandene Netz von Abwasserleitungen unterhält. Die Entwässerung erfolgt über die im Mischsystem ausgebaute Kanalisation. § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) kommt nicht zur Anwendung, da das Grundstück seit jeher baulich genutzt wird und im hochverdichteten innerstädtischen Bereich Möglichkeiten der Versickerung sowie der Direkteinleitung nicht verfügbar sind.

Die mögliche Trennungen von Hausanschlüssen und Versorgungsleitungen bei aufzugebender Bebauung oder Umlegung von vorhandenen Versorgungsleitungen oder der Rückbau sind entsprechend mit den betroffenen Leitungsträgern abzustimmen und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

8.2.2 Elektroenergie, Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie mit Erdgas erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH.

Das Plangebiet ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen.

9 Umweltbelange

9.1 Lufthygiene

Im Zuge der Entwicklung der städtebaulichen Planung für die Anbindung der Einkaufspassage an den Sonnenwall wurden die möglichen Auswirkungen der durch Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen definierten Kubaturen im Hinblick auf die städtebaulichen Belüftungsverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets geprüft.

Zur Beurteilung der infolge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Belastungen durch Luftschadstoffe wurden durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden die lufthygienischen Auswirkungen der Planung für die Bebauung im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans sowie zusätzlich für die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes erfasst.

Für die Begutachtung wurde zunächst der Nullfall ermittelt, der eine Prognose über die Entwicklung der Luftschadstoffsituation an den Verkehrswegen in der Umgebung des Plangebiets unter Außerachtlassung der vorgesehenen Entwicklung beschreibt. Diesem wird der sogenannte Planfall "maximaler Baukörper" – der der maximalen Ausschöpfung der im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entspricht – als ungünstigster zu erwartender Entwicklungszustand gegenübergestellt:

Der zugrundegelegte maximale Baukörper umfasst jede erdenkliche Bebauung, die unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Bebauungsplan zulässig wäre.

(Lufthygienegutachten, S. 3)

Durch den Gutachter wurden die ermittelten Schadstoffmengen mit Hilfe der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Verkehrsdaten ermittelt und mittels des Berechnungsverfahrens PROKAS unter Verwendung des aktuellen vom Umweltbundesamt herausgegebenen "Handbuch Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs

HBEFA" berechnet. Die PM10-Emissionsbestimmung für Abrieb und Aufwirbelung erfolgte auf der Grundlage aktueller Forschungsarbeiten (BAST, 2005, Düring und Lohmeyer, 2004). Zur Berücksichtigung der durch die dichte städtische Bebauung geprägten Strömungs- und Ausbreitungsverhältnisse wurde das mikroskalige Strömungs- und Ausbreitungsmodell MISKAM eingesetzt, mit welchem für alle Windrichtungen in 10-Grad-Schritten die Immissionsbeiträge für jede Rasterzelle des Rechengebiets berechnet wurde.

Auf der Grundlage der Windmessdaten der Station Duisburg-Buchholz, der Emissionsganglinien und der großräumig vorhandenen Hintergrundbelastung konnte der Gutachter die statistischen Jahreskennwerte der Schadstoffimmissionen ermitteln und als Bezugsjahr für die vorliegende Untersuchung das Jahr 2010 ausgewählt werden, da bis zu diesem Zeitpunkt mit einer Realisierung der Maßnahme gerechnet wird.

Neben einer Einzelpunktbeurteilung wurden durch den Gutachter die Luftschadstoffimmissionen flächendeckend ermittelt, um einen Überblick über die Schadstoffimmissionen zu erhalten. Dabei wurde die Untersuchung auf die relevanten Parameter Stickstoffdioxid (NO₂) und Partikel (PM10, "Feinstaub") konzentriert:

Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit werden erfahrungsgemäß am ehesten bei NO₂ und PM10 erreicht, deshalb werden diese Stoffe im vorliegenden Gutachten detailliert betrachtet. Die Konzentrationen für andere Luftschadstoffe wie Benzol, SO₂, CO, Blei etc. sind im Vergleich zu ihren gesetzlichen Immissionsgrenzwerten deutlich geringer, deshalb werden sie hier nicht betrachtet. Ruß wird nicht betrachtet, da nach Aufhebung der 23. BImSchV durch die 33. BImSchV (2004) keine Beurteilungswerte für Ruß mehr vorliegen.

(Lufthygienegutachten, S. 24)

In den nachfolgenden Abschnitten 9.1.1 bis 9.1.3 werden die Ergebnisse für den Nullfall und den Planfall wiedergegeben.

9.1.1 Stickstoffdioxid (NO₂)

Betreffend die heute gegebenen Belastungen der Luft mit Stickstoffdioxid (NO₂) führt der Gutachter aus:

Der Grenzwert nach 22. BImSchV für die NO₂-Kurzzeitbelastung wird im Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Hinsichtlich der lufthygienischen Beurteilung ist die NO₂-Kurzzeitbelastung nicht bedeutsam.

(Lufthygienegutachten, S. 3)

Betreffend die prognostizierten NO₂-Belastungen im Jahresmittel werden an den betrachteten Untersuchungspunkten an den Gebäuden die Grenzwerte der 22. BImSchV für Stickstoffdioxid ebenfalls – allerdings knapp – eingehalten:

Die Jahresmittel der prognostizierten NO₂-Immissionen unterschreiten im Nullfall 2010 und im Planfall 2010 "Maximaler Baukörper" an den betrachteten Untersuchungspunkten den Grenzwert von 40 µg/m³. In der Steinschen Gasse werden im Nullfall 2010 mit bis zu 37 µg/m³ hohe NO₂-Jahresmittelwerte ermittelt. Im Planfall "Maximaler Baukörper" sind die NO₂-Immissionen in der Steinschen Gasse und in der Untermauerstraße höher als im Nullfall. Die höchsten NO₂-Immissionen treten an der Verengung der Steinschen Gasse auf. In diesem Bereich sind die Durchlüf-

tungsverhältnisse durch die beidseitige hohe Straßenrandbebauung sehr ungünstig. Die NO₂-Jahresmittelwerte an den Gebäuden unterschreiten dort den Grenzwert von 40 µg/m³. In der Untermauerstraße sind die NO₂-Jahresmittelwerte deutlich geringer als 40 µg/m³.

(Lufthygienegutachten, S. 4)

Es ergeben sich allerdings – im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht maßgebliche – Grenzwertüberschreitungen in der Mitte der stark verkehrsbelasteten Steinschen Gasse. Hier werden bereits für den Nullfall teilweise Werte oberhalb des maßgeblichen Grenzwerts von 40 µg/m³ prognostiziert.

9.1.2 Partikel (PM10) – "Feinstaub"

Der Gutachter führt aus, dass die ermittelten Feinstaub-Immissionen (PM10) in allen Untersuchungsfällen an den beurteilungsrelevanten Untersuchungspunkten den Grenzwert für das Jahresmittel von 40 µg/m³ deutlich unterschreiten:

An den ausgewählten Untersuchungspunkten wird mit 24 µg/m³ bis 29 µg/m³ im Jahresmittel der Äquivalentwert nicht überschritten bis gerade erreicht. Damit sind an den betrachteten Untersuchungspunkten keine Überschreitungen der maximal zulässigen Anzahl von PM10-Tagesmittel größer als 50 µg/m³ zu erwarten.

(Lufthygienegutachten, S. 4)

Die Prognose der PM10-Emissionen ist nach den Ergebnissen des Gutachters mit Unsicherheiten behaftet, und für die Festlegung des Äquivalentwertes gibt es derzeit noch keine verbindlichen Vorgaben. Daher besitzen die bezüglich PM10 getroffenen Aussagen nicht die gleiche Güte wie diejenigen für die anderen Schadstoffe. Das Verfahren stellt jedoch den aktuellen Stand der Technik dar.

9.1.3 Gesamtbetrachtung

Die wiedergegebenen Berechnungsergebnisse aus dem Luftschadstoffgutachten weisen für die betrachteten Untersuchungspunkte von vorliegenden Messergebnistabellen des Jahres 2007 der LUQS-Messstation "VDUI - Kardinal-Galen-Straße", die sich weiter nordöstlich innerhalb des selben Straßenzuges befindet wie die Steinsche Gasse, sowie zu anderen öffentlich verfügbaren Daten zur Luftqualität Abweichungen auf. Der Gutachter führt dazu aus:

Die hier angegebenen Werte für die Untersuchungspunkte sind wegen ihrer Lage, der Höhe über Grund und des Bezugsjahres 2010 nicht vergleichbar mit den Messwerten des Jahres 2007 der LUQS-Messstation "VDUI - Kardinal-Galen-Straße" im weiteren nordöstlichen Verlauf der Steinschen Gasse. Dort wird auf dem Mittelstreifen der Straße in Bodennähe gemessen, so dass die Schadstoffbeaufschlagung an der Messstation VDUI von allen Seiten erfolgt. Die Verkehrsparameter und die Bebauung sind dort verschieden von denen in der Steinschen Gasse; daher ist die verkehrsbedingte Zusatzbelastung an den beiden Standorten unterschiedlich. Für den Standort VDUI wurden ebenfalls MISKAM-Berechnungen durchgeführt, deren Ergebnisse gute Übereinstimmung mit den Messwerten zeigten.

Die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Immissionen sind im Wesentlichen aus den gleichen Gründen auch nicht mit den im Rahmen der Luftreinhalteplanung

auf der Grundlage von Screeningberechnungen für das Jahr 2006 erstellten "Ampelkarten" vergleichbar (<http://www.lanuv.nrw.de/luft/ampel.htm>).

(Lufthygienegutachten, S. 32)

Aus seinen Berechnungsergebnissen folgert der Gutachter, dass die Auswirkungen der Planung im betrachteten Planfall "Maximaler Baukörper" an den Untersuchungspunkten in der Steinschen Gasse und im südlichen Teil der Untermauerstraße zu einer geringen Erhöhung der Schadstoffbelastung führen:

An den betrachteten Untersuchungspunkten werden Zunahmen der NO₂- und PM₁₀-Jahresmittelwerte von bis zu 5 % ermittelt.

Trotz der – geringfügigen – prognostizierten Erhöhungen bestehen aus Sicht des Lufthygienegutachters keine Bedenken gegen die Realisierung des Bebauungsplans, da die Immissionen im Planfall keine Überschreitungen der Grenzwerte aufweisen.

Aus lufthygienischer Sicht, bezogen auf die geltenden Grenzwerte und deren Anwendungsbereich nach 22. BImSchV, gegen die Realisierung des Bebauungsplanes und dessen verkehrsbedingte Auswirkungen auf die Luftschadstoffe unter Berücksichtigung der [...] aufgeführten Eingangsdaten keine Einwände.

(Lufthygienegutachten, S. 5).

Dieser Bewertung schließt sich die Plangeberin nach sorgfältiger Abwägung an. Seitens des Gutachters wird aufgrund der hohen Schadstoffimmissionen in der Steinschen Gasse empfohlen, im Nullfall und in den Planfällen die Frischluftzufuhr der Belüftungssysteme der angrenzenden Gebäude auf die wesentlich geringer belasteten straßenabgewandten Seiten der Gebäude und möglichst auf Überdachniveau zu legen.

9.2 Verschattung

Bei dem Plangebiet und dessen Umgebung handelt es sich um einen dicht bebauten, in weiten Teilen historisch gewachsenen Innenstadtbereich, der bauplanungsrechtlich als Kerngebiet einzustufen ist. Wohnungen sind in dem Bereich, in dem eine etwaige Beeinträchtigung der Besonnung sowie der Belichtung denkbar wäre, allenfalls in untergeordnetem Maß und vor allem nur in den oberen Geschossen in rechtlich relevanter Weise vorhanden. Der Straßenraum der Untermauerstraße sowie der Venusgasse ist – wie es für Innenstadtbereiche typisch ist – im Verhältnis zur Höhe der Bebauung eher schmal, so dass die Besonnung und die Belichtung, vor allem in den unteren Geschossen – im Vergleich etwa zur aufgelockerten Bebauung eines Einfamilienhausgebietes am Stadtrand – insgesamt eher gering ausfallen dürfte.

In dem nördlichen Teil des Bereichs der Untermauerstraße besteht bereits heute in Höhe des ersten und zweiten Obergeschosses eine geschlossene, verglaste Brückenkonstruktion, durch welche die Gebäude Untermauerstraße 21 und 22 fußläufig miteinander verbunden sind. Diese Brückenkonstruktion bewirkt schon zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine merkliche Einschränkung zumindest der Besonnung und ggf. auch der Belichtung der unmittelbar nördlich benachbarten Gebäude.

Da der Gesetzgeber keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien für die Verschattung von Gebäuden entwickelt hat, sind grundsätzlich Abstandflächen zwi-

schen den Gebäuden nach der Landesbauordnung einzuhalten. In den üblichen Fällen kann dann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Besonnung gegeben ist, wenn die Abstandflächen eingehalten sind.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde vorsorglich abgeschätzt, ob durch die Realisierung einer Bebauung auf ehemaligen öffentlichen Verkehrsflächen eine Beeinträchtigung der Besonnung von Wohnungen auftreten könnte, durch die ggf. gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet wären.

Um die Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen auf deren Umgebung auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung der dort vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen – dies betrifft insbesondere Wohnungen – einschätzen und ggf. zu erwartende negative Auswirkungen begrenzen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, ein Verschattungsgutachten erstellt.

- a) Die Grundlage hierfür bilden die DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen; Allgemeine Anforderungen) Stand Oktober 1999, der Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans sowie relevante Auszüge aus den Katasterkarten der Stadt Duisburg.

Für die Untersuchung von besonderem Interesse ist hier die in der DIN 5034 festgesetzte minimale Besonnungsdauer für Wohngebäude. Der Gutachter führt hierzu aus (vgl. Verschattungsgutachten, S. 5):

In Teil 1 der DIN 5034 ist für Wohngebäude eine minimale Besonnungsdauer der Fassaden am Stichtag 17. Januar von 1 Stunde in der Fensterebene als Mindestmaß angegeben. Dieses Kriterium sollte für mindestens einen (Wohn-) Raum je Wohnung erfüllt sein. Für Arbeitsräume sind keine Anforderungen definiert.

Die Besonnungszeiten beziehen sich dabei jeweils auf die astronomisch mögliche Besonnung, unabhängig von den tatsächlich gegebenen meteorologischen Einflüssen wie Bewölkung etc.

Bei der Begutachtung wurden die nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zu erwartenden Gebäudekubaturen zu Grunde gelegt. Innerhalb des Gutachtens sind somit die Auswirkungen des – in Bezug auf dessen Umgebung – ungünstigsten anzunehmenden Planungsfalls berücksichtigt.

Zur Durchführung der Verschattungsstudie wurde daher die Bestandssituation in der direkten Umgebung der geplanten Königsgalerie für verschiedene Tages- und Jahreszeiten visualisiert und mittels eines dreidimensionalen Computermodells der Schattenwurf der nach dem neuen Bebauungsplan als maximal zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 22 m ü. GOK berechnet.

Die Bereiche Sonnenwall 16, 18, 20 und 22 sowie an Teilen der Untermauerstraße, aber auch die im südwestlichen Bereich gelegenen Gebäude zwischen Untermauerstraße und Steinscher Gasse wurden für die Durchführung dieser Untersuchung mit einer zulässigen Geschossigkeit gemäß der heute vorhandenen Bebauung (ein bis vier Vollgeschosse) berücksichtigt. Auch das nördlich und östlich angrenzende Umfeld des Plangebiets mit seiner typischen innerstädtischen Bebauung und zu meist gewerblicher Nutzung, aber auch Wohnnutzung (z.B. an der Poststraße und der Venusgasse oder auch an der Untermauerstraße) wurde mit den für diese Bereiche maximal möglichen Gebäudehöhen in die Berechnung mit aufgenommen. Für das von der Planung eingeschlossen gelegene Gebäude Untermauerstraße 24 wurde jedoch die vorhandene viergeschossige Bebauung modelliert, um damit die möglichen Auswirkungen auf die Verschattung des überplanten Gebäudes in der ungünstigsten Variante zu untersuchen.

- b) Entsprechend den Anforderungen der DIN 5034-1 sowie auf der Grundlage der dreidimensionalen Modellierung des Bestandes und der Planung wurden die Besonnungsdauer bzw. der Schattenwurf der Bebauung entsprechend der Norm für den Stichtag 17. Januar anschaulich in bis zu 30-min-Schritten visualisiert. Die Sonne geht im Januar erst bei einem relativ großen Sonnenazimut auf und die Sonnenhöhe bleibt gering. Dadurch ergibt sich generell eine relativ kurze Besonnungsdauer.

Nach den Ausführungen des Gutachters ist für die Gebäude an der Venusgasse sowie für die Gebäude an der Südseite der Untermauerstraße die Besonnungssituation sowohl im Bestand als auch nach der Umsetzung der Planung im Winter geprägt durch eine weitgehende Verschattung. Lediglich die Ober- bzw. Dachgeschosse der Venusgasse werden besonnt, während die unteren Etagen durchgehend verschattet bleiben. Erst ab ca. 12.30 Uhr sind Unterschiede in den Schattenbildern der gegenübergestellten Bebauungssituationen erkennbar, welche jedoch keine Beeinträchtigungen im Sinne der DIN 5034-1 darstellen. Ebenso verhält es sich mit den Gebäuden nördlich der Steinschen Gasse. Hier werden die Fassaden ab ca. 12.30 bis ca. 14.00 Uhr in beiden Fällen komplett besonnt, so dass keine negativen Auswirkungen der Planung auf den Bestand zu erwarten sind.

Das Erdgeschoss im Gebäude Venusgasse 2 wird nach den Erkenntnissen des Gutachters in beiden Fällen jeweils vollständig verschattet. Auch das Dachgeschoss wird in beiden Bebauungsszenarien die Anforderungen für Wohngebäude erfüllen, hingegen sind im Planfall relevante zusätzliche Schattenwürfe im 1. und 2. Obergeschoss erkennbar. Derzeit werden die durch die zusätzliche Verschattung betroffenen Etagen des Gebäudes als Büros genutzt, so dass die Anforderungen der DIN 5034-1 von mind. 1 h Besonnungsdauer für das 1. und 2. Obergeschoss nicht erfüllt werden müssen.

Sollte nach der Errichtung der in dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Nutzungen in dem Gebäude Venusgasse 2 eine Nutzungsänderung vollzogen werden, bei der eine Wohnnutzung trotz Einhaltung der Abstandflächen einer Verschattung ausgesetzt wird, die gegen die DIN-Kriterien verstößt, so beruht das auf einer bewussten Nutzungsentscheidung des dortigen Bauherrn. Eine Rücksichtslosigkeit des die Abstandflächen überall einhaltenden Bauvorhabens, das mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig wird, zu Lasten dieser möglichen Wohnnutzung kann daher nicht festgestellt werden.

Entlang der Untermauerstraße sind der Modellrechnung zufolge die meisten Gebäude im Bestands- wie auch im Planfall unverändert verschattet. Ab ca. 14.30 Uhr werden im Bestandsfall die Geschosse 1 und 2 sowie das Dachgeschoss der Untermauerstraße 8 und 10 besonnt, während im Planfall dort dann nur noch das Dachgeschoss ausreichend besonnt wird. Auch hier liegt eine Büronutzung vor. Ebenso ist das Gebäude Sonnenwall 14 / Untermauerstraße 21, das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, sowohl im Bestand als auch im Planfall dauerhaft verschattet.

Das Gebäude Untermauerstraße 22-24 wird im Bestandsfall ab den frühen Mittagsstunden besonnt. Im Laufe des Tages wird auch das 2. Obergeschoss besonnt, während das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss dauerhaft verschattet bleiben. Bei einer zunächst geprüften maximal zulässigen Gebäudehöhe von 22 m am Sonnenwall wäre die Fassade fast durchgehend verschattet, so dass die im obersten

Geschoss befindliche Hausmeisterwohnung nach DIN 5034-1 bewertet werden müsste und hier erstmals eine tatsächliche Beeinträchtigung vorläge.

Die zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Grundstücks Sonnenwall 16-20 sind daher in der Planung durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen in einem Abstand von 20 m von der östlichen Grundstücksgrenze auf maximal ca. 16 m über dem Geländeniveau begrenzt, so dass für das 3. Obergeschoss des Hauses Untermauerstraße 22-24 die Mindestbesonnungsdauer sicher eingehalten wird. Insofern ergeben sich keine relevanten Beeinträchtigungen der Besonnung. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

- c) Die Besonnungssituation im Frühjahr und im Herbst wurde exemplarisch für den 21. März in Stundenschritten erstellt. Für den Herbstzeitraum ergeben sich am 23. September identische Verschattungssituationen (durch die Sommerzeit allerdings 1 h zeitversetzt), so dass die Ergebnisse für den 21. März entsprechend gelten.

Im Vergleich zur Winteruntersuchung ergibt sich im Frühjahr bzw. Herbst eine wesentlich bessere Besonnungssituation, welche sich vor allem auf die Gebädefassaden an der Venusgasse und die oberen Etagen an der Ostfassade des Gebäudes Untermauerstraße 24 positiv auswirkt. Auch die Fassaden an der Untermauerstraße erfahren zu dieser Zeit eine länger andauernde Besonnung, welche zwischen Bestands- und Planfall jedoch keine nennenswerten Unterschiede erkennen lässt.

Die Besonnungssituation im Sommer wurde exemplarisch für den 21. Juni erstellt. Prinzipiell ergibt sich eine ähnliche Situation wie im Frühjahrszeitraum. Im Sommer ist allerdings eine insgesamt noch längere Besonnungsdauer der Fassaden gegeben, so dass bis ca. 14:00 Uhr alle untersuchten Gebädefassaden in beiden Untersuchungsszenarien voll besonnt werden und hier keiner weiteren Beachtung bedürfen.

- d) Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei der untersuchten Umsetzung der geplanten Überbauung von ehemaligen Verkehrsflächen im Bereich der Untermauerstraße im Vergleich zur Bestandssituation lediglich an der Südwestfassade des Gebäudes Venusgasse 2, der Südostfassade des Gebäudes Untermauerstraße 8 – 10 sowie an der Südostfassade des Gebäudes Untermauerstraße 22 – 24 in den Wintermonaten Änderungen im Verschattungsbild auszumachen sind. Betroffen sind hiervon folgende Etagen:

- 1. und 2. Obergeschoss Venusgasse 2 (Südwestfassade)
- 1. und 2. Obergeschoss Untermauerstraße 8–10 (Südostfassade)
- 2. Obergeschoss Untermauerstraße 24 (Südostfassade)

In den genannten Geschossen befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen, für die die Kriterien der DIN 5034-1 nicht gelten. Lediglich bei einer Umnutzung dieser Etagen zur Wohnnutzung bestünden die Anforderungen an die Besonnungsdauer. An allen anderen Fassaden durch die Planung keine Änderungen in der Verschattungssituation.

Die Ergebnisse der Verschattungsuntersuchung wurden bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung – insbesondere der im Bebauungsplan verankerten zulässigen Gebäudehöhen – dergestalt berücksichtigt, dass erhebliche Beeinträchtigungen zulässiger und ausgeübter Wohnnutzungen durch Verschattungen nicht auftreten. Die Grundstücke Venusgasse 2 und Untermauerstraße 8-10 befinden sich

im Teilgebiet MK 3 des festgesetzten Kerngebiets, in dem auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sonstige Wohnungen lediglich oberhalb des 2. Obergeschosses allgemein zulässig sind. Für das Grundstück Untermauerstraße 24 ist die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen erst oberhalb des 3. Obergeschosses gegeben und die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Wohnungen ausgeschlossen.

Sofern innerhalb des MK 3 zukünftig auf der Grundlage dieses Bebauungsplan Gebäude entstehen, die eine größere Höhe als der dort vorhandene Bestand aufweisen, wurden die sich insofern ergebenden zusätzlichen Verschattungen für Gebäude in deren Nachbarschaft nicht betrachtet. Denn die festgesetzten Gebäudehöhen hätten bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans nach dem zuvor bestehenden Baurecht realisiert werden können. Durch die Festsetzung ist lediglich eine Begrenzung der zulässigen Höhen auf ein einheitliches Höchstmaß sichergestellt.

9.3 Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden gutachterlich auch die lärmtechnischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums "Galeria Duisburg" ermittelt und bewertet, und zwar durch die IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH.

Das Untersuchungsgebiet entspricht dabei dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie benachbarten räumlichen Bereichen in der Innenstadt von Duisburg, die möglicherweise in schalltechnischer Hinsicht von einer Realisierung der Planung betroffen sein könnten.

Die untersuchten Bereiche sind sämtlich als Kerngebiet einzustufen. Es konzentrieren sich hier gewerbliche Bereiche wie beispielsweise Einzelhandelsflächen, Büronutzungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen sowie auch Anlagen für die verkehrstechnische Erschließung der Innenstadt bzw. der Einkaufspassage selbst.

Als Gegenstand der lärmtechnischen Untersuchung wurden die beiden wesentlichen innenstädtischen Lärmquellen Gewerbe- und Verkehrslärm betrachtet. Da bislang kein einheitlicher Maßstab für die Bewertung der Geräuschmissionen aus unterschiedlichen Lärmquellenarten entwickelt worden ist, erfolgte vorliegend eine separate Prüfung der Einzelquellen zur Abschätzung der Beeinträchtigungen (vgl. dazu allgemein: Hansmann, Natur und Recht (NUR) 1997, S. 53).

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde berücksichtigt, dass bei relevanten Lärmvorbelastungen aus unterschiedlichen Quellen, wie sie in dem vorliegenden Fall gegeben sind, im Rahmen der rechtlichen Betrachtung auch die sogenannten Summenpegel zu würdigen sein können, in welche die Belastung aus verschiedenen Lärmquellen einbezogen ist – unabhängig davon, welcher Art der auftretende Lärm ist und wovon er herrührt (vgl. Urteil des OVG NRW vom 18. Januar 2001 – 20 D 75/98.AK –, NWVBl. 2002, S. 105 ff.).

Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die von relevanten Schallbelastungen geprägten Bereiche des Plangebiets wesentlich durch eine "dominierende" Art der Lärmbelastung geprägt sind. Dies betrifft den Bereich Steinsche Gasse in Bezug auf Verkehrslärm und insbesondere die an der Untermauerstraße gelegenen Strukturen in Bezug auf Gewerbelärm.

Auf der Grundlage der diesbezüglich im Rahmen der Planaufstellung gewonnenen Erkenntnisse ist es der Stadt Duisburg möglich gewesen, im Rahmen der durchgeführten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Festsetzung eines gegliederten Kerngebiets innerhalb des Plangebiets auch im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes zu befürworten.

9.3.1 Gewerbelärm

Bei der Untersuchung der Gewerbelärmsituation wurde anhand relevanter Gewerbelärmeinwirkungen – insbesondere der Lärmquellen Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, LKW-Anlieferung und technische Aggregate – gezeigt, dass die Orientierungswerte für MK-Gebiete von 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts entsprechend der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch zu Nachtzeiten eingehalten bzw. unterschritten werden können.

Im Einzelnen wurde im Gutachten ermittelt, dass *„zur Tagzeit der [...] Orientierungswert von 65 dB(A) überall eingehalten bzw. mit Ausnahme der Untermauerstraße und Venusgasse um mindestens 10 dB unterschritten werden kann“* sowie *„zur Nachtzeit der [...] Orientierungswert von 50 dB(A) überall eingehalten bzw. um mindestens 6 dB unterschritten wird.“* (Schallgutachten, S. 26 f.)

So bleiben nach Maßgabe der Feststellungen des Gutachters vor allem zur Nachtzeit in allen, aber auch tagsüber in den meisten Teilbereichen ausreichende Reserven für eine weitere gewerbliche Geräuscheinwirkung bestehen.

Gegenüber dem Verkehrslärm (vgl. die nachfolgenden Abschnitte) kommt im Bereich der Steinschen Gasse dem Gewerbelärm eine deutlich untergeordnete Bedeutung zu. Die nach den oben genannten Vorgaben durchgeführten Berechnungen lassen in der Prognose bei der Überlagerung der Gewerbelärmmissionen erkennen, dass der Verkehrslärm dominiert. So treten tagsüber entlang der Steinschen Gasse Beurteilungspegel durch den Verkehr auf, die verbreitet bei etwa 67 bis 72 dB(A) liegen. Demgegenüber liegen die durch die gewerbliche Geräuscheinwirkung hervorgerufenen Beurteilungspegel um etwa 20 dB niedriger, so dass bei der Gesamtlärmbetrachtung in diesem Bereich keine Erhöhung durch den Gewerbelärm zu verzeichnen ist.

(vgl. Schallgutachten, S. 42)

Ebenso verhält es sich in den Nachtzeiten. Hier dominiert ebenfalls der Verkehrslärm gegenüber den gewerblichen Lärmmissionen. Eine Zusammenführung der beiden Schallquellenarten führt demnach auch hier zu keiner Anhebung des durch den Verkehrslärm erzeugten Beurteilungspegels. Für den Bereich des Bebauungsplans sind also im Wesentlichen nur die vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen von Belang.

In dem Bebauungsplanentwurf und in den vorgelegten Unterlagen erfolgen die Einstufung und die Beurteilung des Gewerbelärms zunächst auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005, die für die Bauleitplanung heranzuziehen ist. Sie erlaubt eine Beurteilung der Gewerbelärmsituation in einer Art und Weise, die für die Bauleitplanung in Fällen wie dem vorliegenden ausreichend ist.

Bei dem erst nachfolgend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der TA Lärm zu führenden Nachweis über die schalltechnische Verträglichkeit des jeweiligen einzelnen Vorhabens werden hinreichende Regelungen zum Lärmschutz

im Zuge von nachfolgenden Genehmigungsverfahren gefunden und rechtssicher verankert werden können. Denn während im Bebauungsplanverfahren die Beurteilung der Planung anhand der Betrachtung des ungünstigsten Planungsfalls zu erfolgen hat, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren die Beurteilung eines konkreten Vorhabens und in Kenntnis der zur Anwendung kommenden Verfahren und der jeweils konkret zur Errichtung vorgesehenen Anlagen. Jedenfalls kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 genauso die Einhaltung der – im Kerngebiet – niedrigeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch geeignete Maßnahmen erreicht werden kann – zumal insoweit dann in dem rechtlich vorgegebenen Rahmen zwingend sämtliche Lärminderungsmöglichkeiten auszuschöpfen sind.

9.3.2 Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

- a) Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die durch den Verkehrsgutachter ermittelten Daten in Bezug auf das vorhandene und das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen übernommen und daraus die resultierenden Schallimmissionen nach den maßgeblichen Vorschriften berechnet. Zur Beurteilung der Schallsituation wurden drei verschiedene Szenarien untersucht:
- Die Bestandssituation im Straßenverkehr beschreibt die zum heutigen Zeitpunkt gegebene Immissionssituation. Dabei werden Beurteilungspegel von tagsüber 67... 72 dB(A) entlang der Steinschen Gasse, bis 74 dB(A) an exponierten Stellen und 50 ... 65 dB(A) in Seitenstraßen festgestellt. Nachts liegen die Werte bei 59... 64 dB(A) entlang der Steinschen Gasse, bis 66 dB(A) an exponierten Stellen und 40 ... 55 dB(A) in Seitenstraßen.
 - Die Prognose-Planfall-Situation im Straßenverkehr beschreibt die Immissionssituation nach einer Realisierung des Bebauungsplans, wobei hinsichtlich des Verkehrsaufkommens (inkl. Lieferverkehr) von dem durch den Verkehrsgutachter entwickelten ungünstigsten anzunehmenden Szenario ausgegangen wird. Dabei ergeben sich Beurteilungspegel von tagsüber 67... 72 dB(A) entlang der Steinschen Gasse, bis 75 dB(A) an exponierten Stellen und 50 ... 65 dB(A) in Seitenstraßen. Nachts liegen die Werte bei 59 ... 64 dB(A) entlang der Steinschen Gasse, bis 67 dB(A) an exponierten Stellen und 40 ... 56 dB(A) in Seitenstraßen. Die Simulation berücksichtigt aus methodischen Gründen zunächst noch nicht die von der Stadt beabsichtigte Verfügung einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Steinschen Gasse (siehe folgender Punkt).
 - Die Prognose-Planfall-Situation / Tempo 30 entspricht dem Prognose-Planfall, berücksichtigt jedoch die sich aufgrund der geringeren zulässigen Fahrgeschwindigkeiten ergebenden Minderungen der Immissionspegel.
 - Der Prognose-Null-Fall beschreibt die Änderungen der Schallsituation, die sich innerhalb des Prognosezeitraums ohne eine Realisierung der Planung ergeben würden. Der Prognose-Nullfall basiert auf der angenommenen Steigerung der Verkehrsmengen innerhalb des Prognosehorizonts um 5 % und entspricht damit einer Zunahme des Verkehrslärms gegenüber der Bestandssituation um maximal ca. 0,2 dB. Die angenommenen Verkehrssteigerungen stellen eine pauschale Schätzung auf der Basis von Erfahrungswerten der Stadt dar und berücksichtigen z.B. nicht die im Bereich der Steinschen Gasse vorgesehenen Umbaumaßnahmen, von denen ausgehend zukünftig eine faktische Verbesserung der Verkehrslärmsituation im Untersuchungsgebiet zu erwarten ist. Aktuellen Verkehrs-

daten zufolge sind auch nach der Eröffnung des "Forums" derzeit weiterhin deutlich geringere Verkehrszahlen als im Jahr 2002 vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Prognose-Null-Fall ein ungünstiges – und damit rechtlich hier als Grundlage gebotenes – Szenario beschreibt.

- b) Durch den Gesetzgeber des Baugesetzbuches sind Obergrenzen für Lärmimmissionen, die in einem Baugebiet hinzunehmen sind, nicht zahlenmäßig definiert worden. 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 Pflicht zur 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: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 –, Baurechtssammlung (BRS) 50 Nr. 25).

Die Ergebnisse der Teiluntersuchung betreffend Verkehrslärm zeigen, dass die im Rahmen der Bauleitplanung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm im Kerngebiet bereits im Bestand, aber auch in den Prognose-Szenarien teilweise deutlich überschritten werden (vgl. Schallgutachten, S. 36).

Dabei ist allerdings dem Umstand Rechnung zu tragen, dass nach den in der DIN 18005 enthaltenen Ausführungen in vorbelasteten Bereichen – wie hier – die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden können (Ziff. 1.2 der DIN 18005). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind insofern, wie bereits ihre Bezeichnung zu verstehen gibt, auf keinen Fall als absolute Grenzwerte für zulässige Schallimmissionen zu verstehen. Es handelt sich vielmehr um Anhaltswerte für die Planung. Sie geben Aufschluss darüber, welche Lärmimmissionen üblicherweise nicht zu einer Minderung der Eignung eines Gebiets für bestimmte Nutzungen führen. Von ihnen kann in der Bauleitplanung im Einzelfall unter Würdigung der Gesamtumstände nach oben oder nach unten abgewichen werden, da sie einer städtebaurechtlichen Abwägung durch die Kommune gemäß § 1 Abs. 6 BauGB unterliegen.

- c) Im vorliegenden Fall sind das Plangebiet sowie die an die das Plangebiet umgebenden Straßen direkt angrenzenden Gebiete sämtlich als Kerngebiete einzustufen. Für diese gelten Orientierungswerte für Verkehrslärm von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Den Untersuchungsergebnissen zufolge sind diese Orientierungswerte bereits im Bestand an der Steinschen Gasse sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit deutlich überschritten. Ebenso sind Überschreitungen der sogenannten "Lärmsanierungswerte" für Kerngebiete von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts zu verzeichnen. Diese Überschreitungen sind bereits im Bestand "angelegt" und – zumindest in einem relevanten Ausmaß – nicht durch planerische Entscheidungen, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegen, verursacht.

Grundsätzlich gilt zwar, dass Verkehrslärmemissionen, die von öffentlichen Straßen ausgehen – anders als etwa gewerbliche Lärmemissionen – im Rahmen der Bauleitplanung nicht "steuerbar" sind, da die Benutzung von öffentlichen Straßen und

der damit verbundene Lärm allenfalls straßenverkehrsrechtlich – etwa durch die Anordnung von Tempolimits – beeinflusst werden können, nicht aber durch städtebaurechtliche Regelungen oder diesen nachfolgende Genehmigungsverfahren. Zwar können Konfliktsituationen grundsätzlich u.U. durch ein Vermeiden des "Heranrückens" von schutzbedürftigen Nutzungen an eine stark befahrene Straße oder durch die Sicherung der Errichtung von Lärmschutzanlagen vermindert werden. Im vorliegenden Fall sind derartige Möglichkeiten jedoch nicht gegeben, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich eine städtebaulich gebotene Entwicklung innerhalb eines bereits vorhandenen und in seiner Substanz zu sichernden Baugebiets planerisch vorbereitet wird.

Gleichwohl beabsichtigt die Stadt Duisburg zur Verbesserung der Gegebenheiten bezüglich des Lärmschutzes, eine Minderung der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen durch die Verfügung einer Höchstfahrgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Steinschen Gasse herbeizuführen.

- d) Nicht zuletzt im Hinblick auf die Anstrengungen der Stadt Duisburg, den vorhandenen Nutzungskonflikt infolge des Verkehrslärms durch geeignete Maßnahmen entgegenzutreten, wird im vorliegenden Fall die Festsetzung der im Rahmen der städtebaulichen Planung vorgesehenen Baugebiete an dem gegebenen Standort für abwägungsfehlerfrei erachtet, obwohl dieser teilweise Schallimmissionen ausgesetzt ist, die oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Überschreitungen der Orientierungswerte werden in der vorliegenden Planung als mit der städtebaulichen Planung vereinbar angesehen, da nach Maßgabe einer "Gesamtschau" die Vorteile der Sicherung von kerngebietstypischen Nutzungen an diesem für die Innenstadt von Duisburg zentral bedeutsamen Standort die Nachteile durch die dort im Wesentlichen bereits im Bestand vorhandene relativ hohe Lärmbelastungen überwiegen. Insbesondere steht den zu erwartenden Belastungen durch Immissionen in anderer Hinsicht eine besondere Eignung des Plangebiets als Standort für kerngebietstypische Nutzungen (insbesondere Einzelhandel und Dienstleistungen) gegenüber. Auf die diesbezüglichen Ausführungen insbesondere im Abschnitt 7.1 dieser Begründung wird verwiesen. Aufgrund der gegebenen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in Bezug auf Immissionen, die von den aus der Steinschen Gasse ausgehenden Verkehrsgeräuschen ausgehen, ist im Bebauungsplanverfahren geprüft worden, inwieweit sich hierdurch das Erfordernis der Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ergibt:

- e) Die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen – etwa von Lärmschutzwänden – kommt im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen von vornherein nicht in Frage. Bereits Platzgründe verbieten das Errichten von Lärmschutzwänden oder Garwällen. Zudem steht dem entscheidend entgegen, dass dort solche Anlagen für das Stadtbild in keiner Weise verträglich zu errichten wären.

Allerdings könnte grundsätzlich möglichen schädlichen Auswirkungen von Verkehrslärmimmissionen durch die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen – z.B. anhand von einzuhaltenden Schalldämmmaßen von Außenbauteilen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" – begegnet werden.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind in einen Bebauungsplan immer dann vorzusehen, wenn dadurch die Entstehung eines Immissionskonflikts verhindert werden oder ein vorhandener Konflikt gemindert werden kann. Keine dieser Voraussetzungen ist jedoch im vorliegenden Fall erfüllt:

Nach den schallgutachterlichen Ermittlungen ergeben sich infolge des durch die Realisierung der Planung – auch für den ungünstigsten Fall – zu erwartenden Verkehrsmengenwachstums unter Berücksichtigung der geplanten Verfügung eines Tempolimits auf der Steinschen Straße keine Pegelzuwächse, sondern vielmehr Minderungen der verkehrsbedingten Schallimmissionen.

Auch insofern, als nach den vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Änderung der Verkehrslärsituation hervorgerufen wird, die zu anderen Lärmschutzerfordernissen führen würde als denen, die im Bestand bereits gegeben sind, ist das "Erfordernis" für die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB nicht gegeben. Es stehen keine – im engeren Sinne – städtebaulichen Maßnahmen zur Minderung des Konflikts, wie etwa eine Aufhebung der Steinschen Gasse oder ein Verzicht auf eine bauliche Nutzung der an diese angrenzenden Grundstücke zur Verfügung.

Es ist auch deshalb nicht angezeigt, den festgestellten Überschreitungen durch Festsetzungen des Bebauungsplans zu begegnen, da die betroffene Bebauung an der Steinschen Gasse – gerade auch im Teilgebiet MK2 des festgesetzten Baugebiets – bestandsgeschützt besteht und die Festsetzungen nur im Fall einer genehmigungspflichtigen Veränderungen des Bestandes wirksam würden. Dann aber wäre die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch und gerade im Hinblick auf den Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen – im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage des Bauordnungsrechts ohnehin zu gewährleisten, so dass eine entsprechende Festsetzung praktisch ohne Auswirkungen bliebe: § 18 Abs. 3 BauO NRW stellt klar, dass Gebäude einen ihrer Lage und ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Die zugehörige Verwaltungsvorschrift verweist dazu – für die Genehmigungsbehörden verbindlich – auf die in der DIN 4109 enthaltenen technischen Baubestimmungen (Ziff. 18.21 VV BauO NRW).

Im Zusammenhang mit dem sicherzustellenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen findet stattdessen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Berücksichtigung, dass die Stadt Duisburg – unabhängig von dem vorliegenden Verfahren – Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm intensiv verfolgt. Im Rahmen der Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie werden im Bereich der Steinschen Gasse und des Friedrich-Wilhelm-Platzes Lärmaktionspläne aufgestellt. Grundlagen für die Aufstellung sind § 47 d Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und der RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 07.02.2008 "Lärmaktionsplanung".

Die Maßnahmen zur Lärminderung werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, der städtebaulichen und verkehrsplanerischen Entwicklung und unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet.

Im Rahmen der kommunalen Planung – Masterplan Innenstadt von Lord Norman Foster – wird die historische Altstadt im Bereich Steinsche Gasse / Münzstraße / Kuhstraße / Rathaus vorrangig neu entwickelt. Dabei sollen die Verkehrsflächen auf einen Fahrstreifen je Fahrtrichtung reduziert und die Höchstgeschwindigkeit vermindert werden.

Beide Maßnahmen – Aufstellung eines Lärmaktionsplanes und Masterplan Innenstadt – gewährleisten den Mindestschutzanspruch vor Verkehrslärm auf unter 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nachtzeit vor den schützenswerten Gebäudefasaden. Die Umsetzung wird in den kommenden drei bis fünf Jahren erfolgen.

Es erscheint insgesamt vor dem Hintergrund des Ausgeführten nicht als städtebaulich begründet, über ggf. durchzuführende passive Schallschutzmaßnahmen Entscheidungen im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu treffen und dort entsprechende Regelungen zu fixieren.

Vielmehr können in den jeweiligen speziellen Genehmigungsverfahren für Einzelanlagen jeweils konkret situationsbezogene "passgenaue" Regelungen zur Sicherung der Einhaltung gesunder Arbeits- bzw. Wohnverhältnisse getroffen werden als im Rahmen eines Bebauungsplans, wo in Bezug auf einen zu leistenden passiven Schallschutz notwendigerweise nur eher allgemeine Vorgaben möglich sind, etwa hinsichtlich des Anliegens bestimmter Lärmpegelbereiche.

Es spricht somit Entscheidendes dafür, reicht nach Maßgabe der dazu durchgeführten städtebaulichen Abwägung aber auf lange Sicht auch aus, über konkrete Schutzmaßnahmen zu gegebener Zeit in den dazu zu führenden Genehmigungsverfahren zu entscheiden. Ebenso kann die Sicherung eines ggf. zukünftig zu entwickelnden städtebaulichen Immissionsschutzkonzepts für den Bereich Steinsche Gasse durch geeignete Regelungen außerhalb des Bauplanungsrechts zu gegebener Zeit erfolgen.

9.3.3 Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Für Gebäude außerhalb des Plangebiets ist nach Maßgabe der dazu ergangenen Rechtsprechung zu prüfen, ob und inwieweit sich im Hinblick auf Veränderungen der zu erwartenden Straßenverkehrslärmsituation wesentliche Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen infolge des durch die Realisierung des Bebauungsplans ausgelösten Verkehrszuwachses ergeben.

Betreffend die Bewertung von durch einen Bebauungsplan vorbereiteten Verkehrslärmzunahmen außerhalb des Plangebiets führt der Gutachter aus:

[...] entsprechend dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 30. Januar 2006 [ist] als Resultat der Abwägung bei der Bebauungsplan-Aufstellung das Erfordernis zur Durchführung von (Lärmschutz-)Maßnahmen (im Hinblick auf eine Lärmsanierung) für den Fall zu prüfen, dass in der weiteren Umgebung bei einer bestehenden Geräusch-Vorbelastung von über 70 dB(A) tags bzw. über 60 dB(A) nachts planinduzierte Erhöhungen (um 0,3 ... 0,5 dB) resultieren.

Die vorgenannten 70 dB(A) tags bzw. über 60 dB(A) nachts beziehen sich auf die Lärmsanierungswerte für Wohngebiete. Für Kerngebiete liegen die entsprechenden Werte jeweils 2 dB höher, also bei 72 dB(A) tags bzw. 62 dB(A) nachts.

Demzufolge sind dann, wenn die Erhöhungen bzw. die bestehenden Geräusch-Vorbelastungen die genannten, durch die Rechtsprechung entwickelten "Schwellenwerte" überschreiten, die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf ihre Verträglichkeit im Detail zu ermitteln, zu prüfen und in die vorzunehmende städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Diese Voraussetzung ist vorliegend trotz bestehender Immissionswerte oberhalb der genannten Werte von 72 bzw. 62 dB(A) nicht gegeben. Denn rechtlich relevante Verkehrslärmerhöhungen sind aufgrund der von der Stadt Duisburg vorgesehenen Verfügung einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Steinschen Gasse zwischen dem Friedrich-Wilhelm-Platz und der Schwanenstraße durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Vielmehr ergeben sich für den "Prognose-Planfall /

Tempo 30" aufgrund der durch die Geschwindigkeitsbegrenzung verringerten Verkehrsgeräusche gegenüber dem "Prognose-Nullfall", bei dem die allgemeine Verkehrsentwicklung nicht aber die geplante Entwicklung der "Königsgalerie" berücksichtigt ist, sowie auch gegenüber dem für die Beschreibung des Bestands zu Grunde gelegten Szenario deutliche Pegelminderungen.

Weitere Pegelminderungen unter die Schwelle der einzuhaltenden Sanierungswerte können zukünftig durch die schrittweise Umsetzung der Lärmaktionspläne der Stadt erreicht werden. Die unabhängig davon beabsichtigte Verkehrsberuhigung im Bereich der Überfahrt der Verbindung Kuhstraße / Münzstraße (vgl. Abschnitt 9.3.2) wird nach ihrer Realisierung weitere erhebliche Entlastungen der Umwelt in Bezug auf Verkehrslärm ermöglichen.

9.4 Biototypen, Artenschutz

Die durch die Realisierung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens fachgutachterlich erfasst und bewertet.

- a) Die umweltbezogene Bestandssituation wird durch den damit beauftragten Gutachter wie folgt beschrieben:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist anthropogen geprägt und nahezu vollständig versiegelt. Eine Begrünung der vorhandenen Dachflächen gibt es nicht. Für die beschriebenen biotischen Schutzgüter Flora und Fauna gibt es keine nennenswerten Lebensräume, woraus eine Artenarmut resultiert. Die Erholungs- und Aufenthaltsqualität ist für den Menschen, nicht zuletzt durch die starke Verkehrsbelastung im Bereich des Friedrich-Wilhelm-Platzes und der Steinschen Gasse als gering einzustufen.

(Eingriffsbewertung, S. 6).

Im Rahmen einer Bestandsanalyse der Eingriffsbewertung wurden durch den Gutachter wesentliche Auswirkungen in Bezug auf die relevanten Schutzgüter insbesondere im Bezug auf die örtlich vorhandenen Biototypen festgestellt:

- Versiegelte Fläche (Gebäude, Verkehrsflächen): Die versiegelten Flächen prägen das Gesamtbild des räumlichen Geltungsbereiches. Sie setzen sich aus Gebäuden und Verkehrsflächen mit verschiedenen Oberflächenbefestigungen zusammen.
- Bankette, Mittelstreifen: Im Bereich der Steinschen Gasse umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 230 m² Mittelstreifen sowie straßenbegleitende Bankette. Beides besteht aus regelmäßig gemähtem Rasen und liegt außerhalb der Baugrenzen. Die Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert.
- Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand: Im Bereich der Untermauerstraße umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 30 m² Straßenbegleitgrün im Bereich einer Baumscheibe. Die vorhandenen Gehölze sind überwiegend nicht heimisch und haben eine Höhe bis ca. 1,00 m. Die Fläche liegt außerhalb der Baugrenze, aber voraussichtlich im Bereich des zukünftigen Anlieferungsbetriebes.
- Einzelbäume: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an der Untermauerstraße die Bäume 1-9 (8 Kugelrobinien und 1 Ahorn) kartiert worden.

Auf dem Friedrich-Wilhelm-Platz wurden die Bäume 10-13 (4 Platanen) aufgenommen und auf der Steinschen Gasse die Bäume 14-17 (4 Baumhasel). Außer den Bäumen 10-13 (4 Platanen) und dem Baum 4 (1 Ahorn) handelt es sich um verhältnismäßig junge Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg fallen.

- b) Zur Bewertung des erfolgenden Eingriffs in die Natur wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Realisierung der Planung dem heutigen Bestand gegenübergestellt:

[Tabelle] Ausgangszustand

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwert- liste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwert- liste)	Gesamt korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	versiegelte Flächen	25.240,00	0	---	0	0,00
2.1	Bankette/ Mittelstreifen	230,00	1	---	1	230,00
2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzen	30,00	4	---	4	120,00
7.3	Einzelbäume (1-3, 5-9, 14-17)	197,15	3	---	3	591,45
7.3	Einzelbäume (4, 10-13)	279,62	5	---	5	1.398,10
Gesamtflächenwert 4.6.1 (Summe Spalte 7)						2.339,55

Infolge des Entfalls von innerhalb der Verkehrsfläche am Walter-Ring-Platz gelegenen Bäumen ergibt sich gegenüber dem Ausgangszustand durch die Realisierung des Bebauungsplans eine Verringerung des Biotopwerts:

[Tabelle] Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwert- liste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwert- liste)	Gesamt korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	versiegelte Flächen	25.270,00	0	---	0	0,00
2.1	Bankette/ Mittelstreifen	230,00	1	---	1	230,00
2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzen	0,00	4	---	4	0,00
7.3	Einzelbäume (14-17)	91,88	3	---	3	275,64
7.3	Einzelbäume (10-13)	201,08	5	---	5	1.005,40
Gesamtflächenwert 4.6.2 (Summe Spalte 7)						1.511,04

Es ergibt sich somit eine negative Gesamtbilanz von 828,51 Punkten.

Regelmäßig sind im Bebauungsplanverfahren in der Abwägung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 ff. des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) und den §§ 4-6 des Landschaftsgesetzes NRW (LG NRW) zu berücksichtigen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht diese Verpflichtung jedoch nicht für Bebauungspläne, in denen eine Grundfläche i.S.d. § 18 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt ist. Denn die auf diese Weise vorbereiteten Eingriffe sind als bereits vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen (§ 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB, § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB).

Unabhängig davon, dass eine entsprechende Verpflichtung nicht besteht, ist ein Ausgleich des bilanzierten Eingriffs durch die Anlage einer entsprechenden Dachbegrünung vorgesehen. Im vorliegenden Fall wäre durch die Anlage von 1.660 m² extensiver Dachbegrünung eine ausgeglichene Bilanz zu erreichen.

- c) Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung auf die lokalen Populationen von nach dem Europäischen Recht (FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutzrichtlinie), dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) oder dem Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NRW) sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht zu erwarten. Eine faunistische Kartierung wurde aufgrund der zentralen Innenstadtlage des räumlichen Geltungsbereiches und der damit nicht zu erwartenden reichhaltigen und besonders wertvollen Tierpopulation nicht durchgeführt.

Entsprechend der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegenden Lebensräume lässt sich das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten stark eingrenzen. In der landschaftspflegerischen Untersuchung ist dazu ausgeführt:

Theoretisch ist das Vorkommen verschiedener Fledermausarten, sowie des Turmfalkens und der Rauchschnalbe möglich. Vor Ort wurden jedoch keine Hinweise (Einschlupföffnungen, mögliche Brut- oder Nistplätze, sowie lebende Exemplare) auf das Vorhandensein dieser Arten beobachtet.

(Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, S. 5)

- d) Zusammenfassend werden die mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in die Natur als unkritisch bewertet:

Allgemein sind die mit dem geplanten Bauvorhaben einhergehenden Konflikte für die biotischen Schutzgüter als gering einzustufen. Aus landschaftspflegerischer Sicht wird der Eingriff somit keine nachhaltigen Beeinträchtigungen nach sich ziehen; negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

(Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, S. 9)

10 Geschlechtsspezifische Auswirkungen (Gender Mainstreaming)

Bis heute ist europaweit die Chancengleichheit der Geschlechter noch nicht zur gesellschaftlichen Wirklichkeit geworden. So ist die Zugehörigkeit zum weiblichen oder männlichen Geschlecht noch immer eine der prägendsten und bedeutsamsten gesellschaftlichen Unterscheidungen. Denn das Leben von Frauen und Männern bzw. Mädchen und Jungen weist in den meisten Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens große Unterschiede auf, ohne dass das immer bewusst wäre. Um das Ziel der Geschlechtergerechtigkeit zu erreichen, hat der Europarat 1998 die folgende Definition des Gender Mainstreaming entwickelt:

“Gender Mainstreaming besteht in der (Re-)Organisation, Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass die an politischer Gestaltung beteiligten Akteure den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern in allen Bereichen und auf allen Ebenen einnehmen.“

Die Gender-Aspekte wurden geprüft.

Der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechterspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist gegeben.

11 Flächenbilanzierung

Das Plangebiet beinhaltet in seinem Bestand Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Kerngebietsflächen. Durch die Überbauung von Teilen der Verkehrsflächen erhöht sich der Anteil der Baugebietsflächen. Es werden durch die Planung keine bislang unbeplanten Flächen in Anspruch genommen.

12 Bodenordnung

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum oder können "freihändig" privat erworben werden. Bodenordnender Maßnahmen bedarf es nicht.

13 Kosten

Die Planungskosten sowie die notwendigen Kosten für die Realisierung der Planung, soweit diese durch das Vorhaben "Königsgalerie" bedingt sind, werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Duisburg entstehen ansonsten durch den Bebauungsplan ausgelöst insofern keine Kosten.

Anhang: "Vorprüfung des Einzelfalls" gemäß § 3c UVPG

Zur Abschätzung dahingehend, ob im vorliegenden Fall eine Umweltverträglichkeitsprüfung i.S.d. UVPG durchzuführen wäre, war anhand der in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien eine sogenannte "Vorprüfung des Einzelfalls" gemäß § 3c UVPG vorzunehmen. Die dabei anzulegenden Kriterien der Vorprüfung sind in den drei Gruppen "Merkmale der Vorhaben", "Standort der Vorhaben" sowie "Merkmale der möglichen Auswirkungen" zusammengefasst. Die nachfolgende überschlägige Beurteilung der relevanten Umweltauswirkungen der Planaufstellung folgt dieser Gliederung.

Das in diesem Zusammenhang zu betrachtende Vorhaben ist die Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums gemäß Ziff. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG. Da innerhalb von Siedlungsgebieten hierfür ein Bebauungsplan geändert wird, wird im Sinne der gebotenen Betrachtung des ungünstigsten Falls (nur diesbezüglich) vorsorglich der Neubau eines Einkaufszentrums am Standort – insoweit aber nicht lediglich seine tatsächlich erfolgende qualitative Aufwertung – zu Grunde gelegt.

- a) Hinsichtlich der Merkmale des Vorhabens sind dessen Größe, die dadurch erfolgende Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, die mit dem Vorhaben verbundene Abfallerzeugung, die davon ausgehende Umweltverschmutzung und Belästigungen sowie das Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, zu betrachten: Da es sich im vorliegenden Fall um einen Standort in der Innenstadt von Duisburg handelt, der zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon vollständig bebaut bzw. von Verkehrsflächen in Anspruch genommen war, und eine Veränderung der Gebietscharakteristik gegenüber dem heutigen Bestand nicht Gegenstand der Planung ist, sind in Bezug auf die zu betrachtenden Merkmale keine relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand und damit keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.
- b) In Bezug auf den Vorhabenstandort ist dessen ökologische Empfindlichkeit gegenüber der vorgesehenen Nutzung zu betrachten: Da das Plangebiet und seine Umgebung bereits von stark verdichteter baulicher Nutzung betroffen sind, sind auch in dieser Hinsicht von vorneherein keine relevanten Auswirkungen auf die meisten der gemäß Ziff. 2 zu berücksichtigenden Standorteigenschaften zu erwarten, die z.B. bestimmte Nutzungen von Natur und Landschaft oder gesetzlich geschützte Umweltstrukturen (Schutzgebiete etc.) betreffen.

Standortrelevante Auswirkungen könnten sich in der Umgebung des Vorhabens allenfalls in Bezug auf Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind (Ziff. 2.3.7), Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (Ziff. 2.3.8) und auch in Bezug auf in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind (Ziff. 2.3.9) ergeben. Jedoch sind auch in diesen Punkten keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Wie in den angeführten Untersuchungen zur Lufthygiene (vgl. Abschnitt 9.1), zum Lärm (vgl. Abschnitt 9.3) ausgeführt ist, ergeben sich durch die Realisierung des Vorhabens keine grundlegenden Änderungen der durch deutliche Vorbelastungen geprägten Geräusch- und Luftschadstoffsituation in der Umgebung des Plangebiets;

- das Vorhaben entspricht den für die Stadt Duisburg geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gerade im Hinblick auf die damit beabsichtigte Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt;
 - die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen eingetragenen Denkmale sowie Bodendenkmale werden durch das Vorhaben – soweit dies auf der Ebene des Bebauungsplans beurteilt werden kann – nur durch eine mögliche Überbauung von Flächen, in denen das Bodendenkmal "Stadtmauer" zu vermuten ist, berührt. Diese kann voraussichtlich so erfolgen, dass eine Störung des Bodendenkmals nicht erfolgt.
- c) Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien nach ihrem Ausmaß, im Hinblick auf ihren etwaigen grenzüberschreitenden Charakter, die Schwere und Komplexität von Auswirkungen, die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Beeinträchtigungen sowie die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen zu beurteilen. Da durch die Bebauungsplanaufstellung die Vorhabenzulässigkeit innerhalb des Plangebiets nicht grundsätzlich gegenüber dem heute bereits vorhandenen Bestand geändert wird und sich auch im Hinblick auf lufthygienische Belastungen sowie Lärm keine relevanten Zunahmen zu erwarten sind, sind die möglichen erheblichen Auswirkungen der Planung als gering einzuschätzen.

Das Erfordernis der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ergibt sich daher nicht.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1125 – Altstadt – „Königsgalerie“.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 16.06.2009

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Linne

