

Bebauungsplan Nr. 1035 - Altstadt – für einen Bereich zwischen Königstraße, Landgerichtsstraße, Landfermannstraße, Averdunkstraße und Averdunkplatz der Stadt Duisburg

Stadt Duisburg
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz

Bebauungsplan Nr. 1035
"Altstadt – für einen Bereich zwischen Königstraße,
Landgerichtsstraße, Landfermannstraße, Averdunkstraße
und Averdunkplatz"

- Satzung -

Begründung

Niemann + Steege - Gesellschaft für
Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Städtebau, Städtebaurecht mbH
Wasserstraße 1

Dipl.-Ing. Claudio Steege
Architekt, Stadtplaner

40213 Düsseldorf

Dipl.-Ing. Brigitte Suntrop
Stadtplanerin

Rechtliche Beratung

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Cecilienallee 5
40474 Düsseldorf

Dr. Peter Kamphausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachgutachter

BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung
Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH
Hanbrucher Strasse 9

Dipl.-Ing. Axel C. Springsfeld
Andreas Warnecke M. A.
Dipl.-Ing. Christof Peter-Dosch

52064 Aachen

Agentur für Kontakte, Konzepte und
Informationen zum Lärmschutz GmbH
– Lärmkontor GmbH,
Große Bergstraße 213 - 217

Dipl.-Ing. Christian Popp
Dipl.-Ing. Bernd Kögel
Dipl.-Ing. Carmen Wilke

22767 Hamburg

PFA – PlanFormArt
Landschaftsarchitekten BDLA
Möhlenring 77
47906 Kempen

Dipl.-Ing. Karin Drabben,
Landschaftsarchitektin BDLA
Dipl.-Ing. Claudia Mettenmeier

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	5
2	Das Vorhaben	6
2.1	Städtebaulich-architektonisches Konzept	6
2.2	Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept	7
3	Lage des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, Plangrundlage	9
4	Derzeitiger Zustand und zur Zeit vorhandene Nutzungen des Planbereiches	10
5	Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, keine Planungsalternativen	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2	Erfordernis der Planung	12
5.3	Keine Planungsalternativen	15
6	Durchführung des Verfahrens zur Schaffung von Baurecht	16
6.1	Vorbereitung der Planung unter Mitwirkung Privater	16
6.2	Verfahrensablauf	17
6.2.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17
6.2.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	17
6.2.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 und § 4 BauGB)	18
6.2.4	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§§ 2, 3 und 4 BauGB)	18
6.2.5	Abwägung der Anregungen sowie Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden im Satzungsbeschluss	19
7	Planungsvorgaben	19
7.1	Raumordnung und Landesplanung	19
7.1.1	Landesplanung	19
7.1.2	Regionalplanung	20
7.2	Flächennutzungsplan	21
7.3	Rahmenkonzept Innenstadt Duisburg	22
7.4	Bebauungspläne	23
7.5	Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungstätten in Duisburg	24
7.6	Sonstige Fachplanungen	25
7.7	Denkmalschutzrechtliche Vorgaben	25
8	Eingeholte Fachgutachten	31
8.1	Verkehr	31
8.1.1	Feststellungen der Gutachterin	32
8.1.2	Empfehlungen der Gutachterin	34
8.2	Geräusche	36
8.2.1	Schutzbedürftige Nachbarschaft	37
8.2.2	Schaltechnische Untersuchungen, Einzelpunktberechnungen	37
8.2.3	Analyse und Prognosesituation fließender Verkehr	37
8.2.4	Analyse und Prognosesituation Veranstaltungs- und Kongreßzentrum sowie diesem zuzurechnender Verkehr von und zu den Stellplätzen	39

8.2.5 Lärmschutzmaßnahmen	41
8.3 Landschaftspflegerischer Eingriff - Ausgleich (landschaftspflegerischer Begleitplan)	42
8.3.1 Bestandssituation	42
8.3.2 Auswirkungen des Eingriffs	44
8.3.3 Vorgeschlagene Grünordnerische Maßnahmen	45
8.3.4 Bilanzierung	46
9 Festsetzungen und Regelungen	47
9.1 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet	47
9.1.1 Zulässige Nutzungen	47
9.1.2 Ausschluss von Nutzungen	50
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien	57
10 Städtebauliche Abwägung	63
10.1 Denkmalschutz	64
10.2 Verkehr	65
10.2.1 Erschließung für den fließenden Verkehr	65
10.2.2 Tiefgaragen und Stellplatzangebot	66
10.3 Lärm	66
10.3.1 Schallschutzmaßnahmen	68
10.3.1.1 Straßenoberfläche	68
10.3.1.2 Fassade	68
10.3.1.3 Tempo-30-Strecke	69
10.3.2 Fazit	69
10.4 Natur- und Landschaftsschutz	69
10.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität	70
10.4.2 Vermeidungsmaßnahmen	70
10.4.3 Ersatzmaßnahmen	70
10.5 Licht	70
10.5.1 Gemeinsamer Runderlass	70
10.5.2 Beurteilung	71
10.5.3 Fazit	71
10.6 Klimaschutz	71
10.7 Altlasten	72
10.8 Großflächiger Einzelhandel	72
10.9 Technische Infrastruktur	72
10.9.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	73
10.9.2 Elektroenergie	73
10.9.3 Gasversorgung	73
10.9.4 Fernwärme	73
10.9.5 Telekommunikation	73
11. Flächenbilanz	74
12 Bodenordnung	74
13 Kosten und Finanzierung	74

1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11. März 2002 beschlossen, den Bereich der Mercatorhalle neu zu strukturieren. In der zentralen Lage zwischen dem Stadttheater, dem Land- und Amtsgericht sowie der Königstraße als Einkaufsstraße soll ein multifunktionales Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit einer Spielbank sowie einem Hotel, Gastronomie und Einzelhandel entstehen, das sich stadträumlich in die Umgebungsstrukturen einfügt. Außerdem soll der Freiraum, der den Gebäudekomplex umgibt, neu konfiguriert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1035 'Altstadt - für einen Bereich zwischen Königstraße, Landgerichtsstraße, Landfermannstraße, Averdunkstraße und Averdunkplatz' der Stadt Duisburg werden die derart fixierten Ziele der Planung in Städtebaurecht umgesetzt.

Aufgrund der Entscheidung des Landes Nordrhein Westfalen, die Stadt Duisburg als vierten von derzeit nur vier im Gesetz vorgesehenen Standorten für eine Spielbank festzulegen, waren die Notwendigkeit und die Möglichkeit entstanden, ein geeignetes Areal für diese Nutzung innerhalb des Stadtgefüges zu finden. Mit eindeutig formulierten Standortbedingungen hinsichtlich Erreichbarkeit, Größe des Einzugsbereiches, kurzen Wegen und Synergieeffekten etc. ist nach einer sorgfältigen Analyse von insgesamt sechzehn Standortvarianten der zentrale Bereich der Mercatorhalle dafür ausgewählt worden.

Gleichzeitig erwuchs dadurch für die Stadt Duisburg - auch wirtschaftlich - die Chance, ein neues Veranstaltungs- und Kongreßzentrum anstelle der heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr genügenden Mercatorhalle zu konzipieren und realisieren zu können, was ihr ansonsten - isoliert, ohne die Ansiedlung der Spielbank - so nicht möglich wäre.

Zur Entwicklung einer geeigneten architektonischen und funktionalen sowie wirtschaftlichen Lösung für den zu errichtenden Gesamtkomplex ist eine Investorenkonkurrenz ausgelobt und durchgeführt worden. Verschiedene potentielle Investoren mit ihren Architekten haben ausgearbeitete Vorschläge entwickelt, über die der Rat der Stadt Duisburg im Frühjahr 2002 entschieden hat. Er hat festgelegt, dass die weitere Entwicklung und Realisierung des Projekts mit der Brune Consulting GmbH, Düsseldorf, und einem von ihr zu bildenden Investorenkonsortium auf der Basis des von ihr vorgelegten Konzeptes erfolgen soll. Die Westdeutsche Spielbanken GmbH & Co. KG als künftige Betreiberin der Spielbank trägt diese Entscheidung ebenfalls mit. Dieses Ergebnis ist der Bauleitplanung nach Maßgabe der dazu ergangenen Ratsentscheidungen zugrundegelegt worden.

Mit einem gleichfalls im Frühjahr 2002 durchgeführten freiraumplanerischen Gutachterverfahren, in dem renommierte nationale und internationale Freiraumarchitekten sowie Stadtplaner Lösungen erarbeitet haben, ist zudem die erforderliche Neuausrichtung des Freiraumes um den Gebäudekomplex vorbereitet worden. Künftig soll das Areal, welches das neue Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit der Spielbank umgibt, eine markante Torsituation zur Innenstadt mit deutlichen Bezügen zu den Umgebungsstrukturen bilden. Der gesamte Bereich soll mit seinen Nutzungen und dem umgebenden Freiraum zu einem lebendigen und vielfältig ausgestalteten Stadtraum beitragen.

Durch das Veranstaltungs- und Kongreßzentrum soll die Cityfunktionalität von Duisburg entscheidend verbessert werden. Es soll ein Impuls davon ausgehen, der entscheidend zum positiven Image sowie zur Funktionserfüllung der Stadt Duisburg als Oberzentrum beiträgt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1035 und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die baurechtliche Grundlage dafür geschaffen. In diesem Sinne und in diesem Zusammenhang ist der Bebauungsplan ein Baustein des mehrphasigen Prozesses, in dem hinsichtlich der in der durchgeführten Bestandsanalyse festgestellten Mängel und Defizite im Hinblick auf die prognostizierte Stadtentwicklung unter Ausgleich aller Interessen konkret zu verfolgende Ziele einer Neuausrichtung festgesetzt und erforderliche Maßnahmen zu deren Realisierung vorbereitet werden.

2 Das Vorhaben

2.1 Städtebaulich-architektonisches Konzept

Die von der Investorin Brune Consulting GmbH, die mit ihrem Vorschlag in der Investorenkonkurrenz obsiegt hat, entwickelte und von dem Rat der Stadt Duisburg in seiner Sitzung am 11. März 2002 als Grundlage für die Weiterentwicklung des Projektes bestätigte sowie sodann bis zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan nochmals entscheidend fortentwickelte und optimierte Konzeption des geplanten Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank greift die Umgebungsstrukturen auf und führt sie weiter fort.

Nach dem vorliegenden Konzept und dem dafür gegebenen Planungsstand werden voraussichtlich folgende Nutzungen in dem multifunktionalen Gebäude auf den verschiedenen Ebenen untergebracht werden:

Im Erdgeschoss wird der vorhandene Freiraum in Form einer Mall bis in das Gebäude geführt. Eingebunden wird dieser Raum von kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften und gastronomischen Einrichtungen. Zur Landfermannstraße sind der Eingang zu dem geplanten Hotel der gehobenen Kategorie und ein Teil des Eingangsbereiches der Spielbank sowie das Automatenspiel orientiert. Diese Nutzungen sind sämtlich auf einer Ebene untergebracht. Der Höhenunterschied zwischen der Landfermannstraße und der Königstraße wird durch eine im Gebäudeeingang von der Landfermannstraße aus gelegene Rampen-Treppenanlage ausgeglichen. In der Erdgeschoss-Zwischenebene sind neben den erforderlichen Lufträumen auch Galerien untergebracht, die den großzügigen Eindruck der Erdgeschossebene verstärken.

Im 1. Obergeschoss befinden sich die beiden Veranstaltungssäle in unterschiedlichen Größen mit den entsprechenden Nebenräumen für Proben und Logistik sowie die Bereiche für Gastronomie und Küchenlogistik. Der auf dieser Ebene befindliche Teil der Spielbank umfasst den Bereich des klassischen Spiels. Die Zwischenebene zum 1. Obergeschoss ist erforderlich, um die notwendigen Raumhöhen für die Veranstaltungssäle zu gewinnen. In der Zwischenebene sind weitere Nebenräume für Chor, Orchester und Solisten untergebracht.

Der große Saal - der hinsichtlich Lage, Form, Volumen, Akustik, Orchestergraben und Hubpodien konzertfähig sein wird - sowie verschiedene Nebensäle und -räume sind für einen zukunftsorientierten, mit modernster Technik versehenen Tagungs- und Veranstaltungsbetrieb für sämtliche Bereiche des gesellschaftlichen Lebens ausgelegt. Die Kapazität ist auf 1.700 bis 1.800 Personen ausgerichtet. Mit der Möglichkeit, die Lage der Ebenen der Böden im großen Saal, die Bestuhlung und Beleuchtung, die Bühnenabmessung etc. zu variieren, kann dort eine große Bandbreite an Veranstaltungs-Möglichkeiten gewährleistet werden. Neben Vorträgen, Konzerten sowie Ball- und Tanzveranstaltungen werden an dieser Stelle künftig auch die Duisburger Philharmoniker neue Probe- und Auftrittsmöglichkeiten für Konzertveranstaltungen haben. Der zweite Saal mit einer Kapazität für ca. 600 Personen soll insbesondere als Kongresssaal genutzt werden. Ergänzt wird das Kongress- und Seminarangebot durch kleinere Räume für ca. 35 Personen.

Im 2. Obergeschoss beginnt ein elliptisch geformter Gebäudeteil, der an die Form eines Schiffes erinnert. Es wird gegenüber dem Hauptbaukörper in der Gesamtdimension deutlich zurücktretend ausgestaltet werden. Zusätzlich sind hier die notwendigen Luft- und Technikräume sowie eine begrünte Dachterrasse vorgesehen.

Ab dem 3. Obergeschoss ist auf zwei Ebenen verteilt eine Hotelnutzung geplant, die sich ebenfalls in dem elliptisch geformten Gebäudeteil befindet.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage auf zwei unterirdischen Ebenen untergebracht, die mit den angrenzenden Tiefgaragen Karstadt und Averdunkcenter verbunden wird. Insgesamt sind entsprechend der konzipierten Nutzungen und des dafür abzudeckenden Stellplatzbedarfs ca. 730 Stellplätze vorgesehen, die von der Landfermannstraße und der Averdunkstraße ausgehend erschlossen werden. Die Anzahl der Stellplätze in den beiden Tiefgaragengeschossen ist ausreichend, um den für die Nutzungen erwarteten ruhenden Verkehr unterzubringen.

Die Höhe des Gebäudes ist stark gestaffelt. Der Hauptbaukörper erreicht nach der derzeitigen Planungskonzeption am Dachabschluss (Attika) über dem 2. Obergeschoss eine Gebäudehöhe von ca. 16,75 m, der Gebäudeteil mit dem Hotel umfasst am Dachabschluss über dem 4. Obergeschoss eine Gesamthöhe von ca. 24,85 m. Der Gebäudeteil mit dem Veranstaltungs- und Kongresssaal erreicht eine Gesamthöhe von max. 28,20 m. Die v.g. Höhenangaben beziehen sich sämtlich auf das Höhenniveau der Königstraße (33,00 m ü.NN.).

2.2 Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept

In seiner Sitzung am 11. März 2002 hat der Rat der Stadt Duisburg parallel zu dem planerischen Prozess im übrigen außerdem die Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens für die Umgebung des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit der Spielbank beschlossen.

Mit diesem Gutachterverfahren wurde die erforderliche Neuausrichtung des Freiraumes um den Gebäudekomplex eingeleitet. Künftig soll das Areal eine markante Torsituation zur Innenstadt mit deutlichen Bezügen zu den Umgebungsstrukturen bilden. Das Veranstaltungs- und Kongresszentrum soll mit

seinen Nutzungen und mit dem umgebenden Freiraum zu einem lebendigen und vielfältig ausgestalteten Stadtraum beitragen.

Gleichzeitig soll mit der Neugestaltung des König-Heinrich-Platzes unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes die harmonische Einfügung des Neubaus in den interessanten Stadtraum mit Land- und Amtsgericht, Stadttheater und insbesondere dem König-Heinrich-Platz erreicht werden. Der Platz wird dabei künftig die Verbindung zwischen Alt und Neu herstellen. Besonders deutlich soll das verbindende Moment durch eine attraktive Platzgestaltung werden, die das Stadttheater künftig nicht nur visuell, sondern auch erlebbar mit der Innenstadt verbindet.

Initiiert durch die Stadt Duisburg gemeinsam mit der Brune Consulting GmbH und der Westdeutsche Spielbanken GmbH & Co. KG sind drei renommierte und international tätige Teams aus Stadtplanern und Freiraumplanern eingeladen worden, an dem städtebaulich-freiraumplanerischen kooperativen Gutachterverfahren teilzunehmen. Nach der Durchführung des dafür vorgesehenen Verfahrens ist am 18. Juni 2002 im Rahmen des öffentlichen Präsentationskolloquiums sowie in der anschließenden Sitzung des dafür bestellten Empfehlungsgremiums das obsiegende Team Agende Ter.de GmbH, Professor Henri Bava, Landschaftsarchitekten, Karlsruhe, mit Holger Rübsamen, Stadtplaner, Bochum, ermittelt worden.

Die obsiegende Arbeit sieht den König-Heinrich-Platz im gesamtstädtischen Kontext als wesentliches Verbindungselement zwischen Hafen und Kantpark mit Museum. Er wird als ein symboltragender Ort für Duisburg und die künftige neue Stadtmitte gesehen. Dieser Raum soll seiner zentralen Lage entsprechend umgestaltet werden. Er soll aber auch einen eigenen Charakter erhalten, mit dem die existierenden Qualitäten nicht übergangen, sondern verstärkt werden.

Es soll eine völlige Neugestaltung der Platzfläche des König-Heinrich-Platzes sowie des Übergangs zum Theater über die Landfermannstraße hinweg erfolgen. Die Platzfläche soll als Stadterrasse z.T. befestigt mit einem einheitlich zu verwendenden Steinmaterial, braunem Porphyr, z.T. als eine leicht erhöhte Rasenfläche angelegt werden. Ein wesentliches Verbindungselement sollen unterschiedlich zu gestaltende Wasserspiele sein. Unter der auskragenden Rasenkante sollen Leuchten zur nächtlichen Beleuchtung des Platzes angeordnet werden. Die Stadterrasse soll die Verbindung zu dem Veranstaltungs- und Kongreßzentrum herstellen, die zu ihm bestehende Grenze soll – so führen es die Verfasser des obsiegenden Entwurfes aus – „aufgeweicht“ werden.

Als weiteres Bindeglied zwischen geplantem Gebäude, gestaltetem König-Heinrich-Platz und Averdunkplatz sind Informations-Stelen als vertikales Markierungselement vorgesehen - die sich zusätzlich zu der Kontinuität der Bodenoberfläche - als Verlängerung der öffentlichen Stadträume der Königstraße und des König-Heinrich-Platzes in das Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit Spielbank ziehen.

An der westlichen Seite des König-Heinrich-Platzes soll der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand vor dem Gebäude des Gerichts einen Filter zwischen dem dort befindlichen Gebäude des Land- und des Amtsgerichts sowie seiner Umgebung bilden.

Die Resultate des Gutachterverfahrens waren Gegenstand einer Präsentation in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung, des Kulturausschusses und der Bezirksvertretung Mitte am 4. Juli 2002 sowie eines Berichtes in der Sitzung des Rates der Stadt Duisburg am 8. Juli 2002. Der Rat der Stadt Duisburg hat die drei Entwürfe zur Gestaltung des Bereiches mit dem König-Heinrich-Platz sowie den oben erläuterten obsiegenden Entwurf gebilligt.

Die Sicherung der Umsetzung des Konzeptes erfolgt in parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu vereinbarenden Verträgen mit dem Investor, soweit die Stadt nicht selbst tätig wird.

3 Lage des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, Plangrundlage

Das Plangebiet erstreckt sich auf den zentralen Grundstücksbereich der derzeitigen Mercatorhalle mit der Parkgarage, der südlich gelegenen Freifläche sowie auf die an diesen Bereich unmittelbar angrenzenden Stadt-, Straßen- und Freiräume.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,5 ha und besteht aus den Grundstücken Gemarkung Duisburg Flur 331 Flurstücke 286, 4, 237, 285 sowie 287, 288, 279 302 (tlw.), Flur 42 Flurstücke 284 und 269 (tlw.), Flur 44, Flurstücke 131 und 108 (tlw.) sowie Flur 45 Flurstücke 291, 389, 390, 376, 377 und 379 (tlw.). Er wird begrenzt:

- im Süden von einem Teilbereich der Königstraße, der Volkshochschule sowie dem Kalderoni-Hochhaus,
- im Westen von dem Land- und Amtsgericht und der Liebfrauen-Kirche,
- im Norden von einem Teilbereich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Landfermannstraße mit – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen – dem Stadttheater, dem Hotel Duisburger Hof und weiteren Gebäuden dort,
- im Osten von einem Teilbereich der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Averdunkstraße mit dem Averdunk-Center.

Nach dem Übersichtsplan der Stadt Duisburg befinden sich sämtliche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum der Stadt Duisburg. Sie werden dem Investor zur Realisierung des Projektes aufgrund dazu erfolgender vertraglicher Regelungen und Sicherungen zur Verfügung gestellt.

Das Plangebiet liegt nach vorliegenden Unterlagen innerhalb der auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfelder „Diergardt II“ und „Konsolidierte Medio Rhein“. Nach einer Mitteilung der Bezirksregierung Amsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund, lag das Plangebiet außerdem über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen, inzwischen aber erloschenen Bergwerksfeld „Neu-Duisburg“. Die Bezirksregierung Amsberg hat ergänzend mitgeteilt, dass mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet nicht gerechnet werden müsse.

4 Derzeitiger Zustand und zur Zeit vorhandene Nutzungen innerhalb des Planbereiches

Zur Zeit wird der Planbereich wesentlich von der noch vorhandenen Mercatorhalle mit der danebenstehenden Parkgarage geprägt.

Die vorhandene alte Mercatorhalle ist inzwischen vollständig geschlossen. In ihr findet ein Veranstaltungs- oder sonstiger Betrieb nicht mehr statt. Sie entsprach zuletzt hinsichtlich der technischen Ausstattung und der logistischen Funktionen in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an ein Veranstaltungs- und Konzertgebäude. Es konnte überhaupt nur noch ein Teil ehemals potentiell möglich gewesenen Veranstaltungen dort durchgeführt werden, so dass der Betrieb nachhaltig bezuschusst werden musste. Die Kapazität mit 1.000 bis 2.100 Sitzplätzen je nach Bestuhlung war für einige Veranstaltungen zu groß, für andere zu klein. Umbauten wären aufgrund mangelnder Technik zeitlich und wirtschaftlich außerordentlich aufwendig gewesen, soweit sie überhaupt in Betracht gekommen wären. Konzeptionsbedingt war die Multifunktionalität stark eingeschränkt, für Kongresszwecke war die alte Mercatorhalle praktisch nicht mehr tauglich.

Die Halle selbst und das angrenzende Parkdeck wiesen zudem beträchtliche konstruktionsbedingte Mängel auf, die - sofern überhaupt möglich - nur unter hohem finanziellen Aufwand hätten beseitigt werden könnten.

Außerdem gab es bislang in dem Bereich der Mercatorhalle und dem Umfeld verschiedene städtebauliche Defizite:

Mit der geringen Höhenentwicklung und den fehlenden Raumkanten am König-Heinrich-Platz sowie zur Königstraße war die alte Mercatorhalle nicht in den Stadtraum eingebunden. Der König-Heinrich-Platz wurde aufgrund seiner gegenwärtigen Nutzung und Gestaltung seiner Funktion als zentraler innerstädtischer Platz nicht gerecht.

Eine städtebaulich unbefriedigende Situation war auch in dem Stadtbereich zwischen der Mercatorhalle und dem Volkshochschule-Gebäude sowie dem Averdunkcenter vorhanden. Unklare Wegeführungen zwischen den einzelnen Gebäuden und insbesondere die als Baulücke zu wertende Parkgarage trugen zu Attraktivitätsproblemen bei.

Durch die primär abendliche Nutzung der Mercatorhalle entstanden kaum synergetische Effekte für die Innenstadt.

5 Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, keine Planungsalternativen

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Duisburg vollzieht seit einigen Jahren erfolgreich den Strukturwandel vom Industrie- und Montanstandort zu einer modernen Dienstleistungsstadt.

Geprägt wird diese Entwicklung derzeit u.a. von der Planung zur Bundesgartenschau 2011, des Einkaufs- und Freizeitzentrums „Multi Casa“ im Bereich des Hauptbahnhofes sowie vor allem der – in weiten Teilen bereits realisierten – Umnutzung des Innenhafens zu einem äußerst attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort in unmittelbarer Nähe zum Zentrum.

Die Gesamtentwicklung des Zentrums soll nunmehr zudem auch durch die Fortentwicklung der Mercatorhalle zu einem Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit einer Spielbank und weiteren Nutzungen noch deutlicher intensiviert werden.

Die Festlegung des Rates der Stadt Duisburg auf den Standort der Mercatorhalle zur Entwicklung des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit der Spielbank ist – wie dargestellt - nach eingehender Prüfung anderer Standorte erfolgt. Der Entscheidung lagen neben städtebaulichen, funktionalen und verkehrlichen Vorteilen hinsichtlich der Erreichbarkeit gerade auch städtebauliche-funktionale Entwicklungsziele für die Innenstadt zugrunde. Diese sind in Konzeptionen und Planungen wie dem Rahmenkonzept für die Innenstadt der Stadt Duisburg z.T. bereits nachhaltig formuliert und dokumentiert.

Gleichzeitig sollen die städtebaulichen Defizite dieses markanten Standortes, wie

- fehlende bauliche Raumkanten am König-Heinrich-Platz und zur Königstraße,
- fehlende Aufenthaltsqualitäten - insbesondere in den Abendstunden - ,
- fehlende Wegebeziehungen zwischen den verschiedenen Nutzungen,
- gestalterische und konstruktive Mängel der Mercatorhalle,

mit der beabsichtigten Planung aufgehoben werden.

Mit dem freiraumplanerischen Gutachterverfahren sind die erforderlichen Freiraumqualitäten ermittelt worden. Künftig soll auf dem Areal eine markante Torsituation zur Innenstadt mit deutlichen Bezügen zu den Umgebungsstrukturen entstehen. Das Veranstaltungs- und Kongreßzentrum soll mit seinen Nutzungen und dem umgebenden Freiraum zu einem lebendigen und vielfältigen Stadtraum beitragen, der zu Aufenthalt und Kommunikation einlädt.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- geordnete städtebauliche Entwicklung des Innenstadtbereiches,
- städtebauliche Aufwertung der zentralen Fläche der Mercatorhalle,
- Schaffung eines multifunktionalen Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank,
- Ergänzung der Infrastruktur durch ein wirtschaftlich und sozial tragfähiges Nutzungskonzept,
- Aufwertung der Wegebeziehungen zwischen dem Stadttheater, dem Land- und Amtsgericht, dem Stadthaus und der Königstraße als Einkaufsschwerpunkt,
- Einbindung in die bestehenden denkmalgeschützten Umgebungsstrukturen,
- Harmonisierung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die Fläche,
- ökonomisch sinnvolle Steuerung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens,
- Regulierung des ruhenden Verkehrs,
- grünordnerischer Ausgleich des baulichen Eingriffs unter Berücksichtigung der Ergebnisse des städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens.

5.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Kommune erforderlich sind.

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Bebauungsabsichten verwirklichen zu können.

- a) Zwar kommt im Grundsatz eine Bebauung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Geländes nach § 34 BauGB durchaus auch ohne das Vorhandensein eines Bebauungsplanes in Betracht. Denn es liegt im sogenannten Innenbereich, weil es vollständig von Bebauung umgeben ist.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aber dennoch vorhanden. Angesichts der Größe des geplanten Objektes und der Koordinierungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzungen besteht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Planungsnotwendigkeit (vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 26. November 1976 - IV C 69.74 -):

Ein Vorhaben in der hier in Rede stehenden Dimension kann nämlich nur dann zugelassen werden, wenn damit die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung gesichert sowie wenn es einerseits in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich eingebunden, andererseits aber auch in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen integriert wird. Es ist nicht angezeigt, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept vorzugehen, um die benannten Ziele zu erreichen. Denn dadurch könnte das angestrebte geordnete Miteinander - mit dem sehr wesentlich auch eine optimale Ausnutzbarkeit des Standortes unter Berücksichtigung der gewachsenen städtebaulichen Umgebung sowie ein Einfügen in die stadträumliche und funktionale Situation insgesamt erreicht werden sollen - nicht dauerhaft gewährleistet werden. Außerdem ließen die durch die Vorhabenrealisierung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung (z.B. durch das Verkehrsaufkommen, wegen der prognostizierten Geräuschauswirkungen u.ä.) gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen im Rahmen einer städtebaurechtlichen Abwägung zwingend erforderlich werden. Nur so können ausreichende Regelungen zur Bewältigung ansonsten ggf. nicht auszuschließender Konfliktsituationen herbeigeführt werden.

- b) Die Plangeberin als Ortsgesetzgeberin ist dabei nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB auch berechtigt, eine Konzeption für eine vollkommen neue Bebauung im Plangebiet zu entwickeln. Sie ist nicht darauf beschränkt, bestehende Nutzungen festzuschreiben und zu perpetuieren. Insbesondere kann städtebaurechtlich - auf die anderen dabei zu beachtenden Gesichtspunkte, z.B. in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht, wird gesondert an anderer Stelle noch eingegangen - bei einem entsprechenden Ergebnis der Abwägung die Neubebauung des Plangebiets mit dem Veranstaltungs- und Kongreßzentrum und der Spielbank anstelle der bisherigen Mercatorhalle durchaus Gegenstand der Planung werden.
- c) Die nach § 1 Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan erforderliche städtebauliche Rechtfertigung ist angesichts der konkret von der Stadt Duisburg verfolgten, vorstehend bereits benannten Ziele gegeben. Was im Sinne der v.g. Vorschrift insoweit erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Kommune. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt dabei in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (vgl. dazu rechtsgrundsätzlich BVerwG vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 -, Zeitschrift für Baurecht (ZfBR) 1999, S. 279 = Baurecht (BauR) 1999, S. 1136). Hier ist keinesfalls anzunehmen, dass die Planung ausschließlich etwa dazu dienen würde, die privaten Interessen des Investors zu bedienen. Die mit dem Bebauungsplan ausdrücklich verfolgten Anliegen, einen Schwerpunkt für die städtebauliche Entwicklung in der Innenstadt von Duisburg zu schaffen sowie die Ergänzung und Ausdifferenzierung der innerstädtischen Nutzung zu befördern, sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.
- d) Dass für die Planung und für die nachfolgende Realisierung des Vorhabens nur ein begrenztes „Zeitfenster“ zur Verfügung steht, ist rechtlich bedenkenfrei. Da mit der vorliegenden Planung eine konkret bestehende Investitionsabsicht ermöglicht und gefördert werden soll, begründet gerade dieses die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt.

Soweit dabei neben der vorstehend beschriebenen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Duisburg auch private Interessen und Wünsche der Brune Consulting GmbH und der Westdeutsche Spielbanken GmbH & Co. KG zum Gegenstand der Planung werden, stellt das die Planrechtfertigung nicht in Frage. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NW) hat zu einer insoweit ähnlichen Konstellation rechtsgrundsätzlich in seinem Urteil vom 07. Dezember 2000 - 7 a D 60/99.NE -, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht - Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 635 ff. („Preußenpark“), mit großer Deutlichkeit u.a. ausgeführt:

„Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. ... Der Einwand des Antragstellers, die Planung trage dem privaten Wunsch des Investors, ein Einkaufszentrum zu errichten, Rechnung, stellt die hinreichende Planrechtfertigung nicht in Frage. Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen

privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlaß nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. ... Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten, ob es mit der gemeindlichen Stadtpolitik in Übereinstimmung steht, die Vorhaben umzusetzen, die der Bebauungsplan ermöglicht. ... Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muß den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt. ... Dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge können geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung verwirklichen zu können."

- e) Es steht der Berechtigung zu der vorliegenden Planung nicht entgegen, dass anlässlich ihrer Durchführung die Stadt Duisburg mit der Brune Consulting GmbH sowie der Westdeutsche Spielbanken GmbH & Co. KG städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 BauGB und weitere vertragliche Vereinbarungen abschließt sowie zahlreiche Abstimmungen herbeigeführt hat.

Auch zu einer dahingehenden Thematik hat sich das OVG NW rechtsgrundsätzlich in der „Preußenpark-Entscheidung“, a.a.O., geäußert, indem es dort ausgeführt hat:

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

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

Eine rechtliche Verknüpfung zwischen dem in den Verhandlungen der Brune Consulting GmbH und der Westdeutsche Spielbanken GmbH & Co. KG einerseits sowie der Stadt Duisburg andererseits erörterten, im Detail vereinbarten Paket von Leistungen und Gegenleistungen sowie der Bebauungsplanung besteht jedoch nicht in dem Sinne, dass eine hoheitliche Maßnahme der Stadt Duisburg - hier die Bebauungsplanung - vom Abschluss eines Vertrages oder einer sonstigen Leistung der Privaten abhängig gemacht worden wäre. Vielmehr ist die Verknüpfung lediglich so erfolgt, dass die von der Stadt Duisburg gewünschte, neuen und heutigen Anforderungen entsprechende Errichtung und

der Betrieb des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums insofern in einer wirtschaftlichen Abhängigkeit stehen, dass von den Investoren auch die Spielbank sowie die weiteren Nutzungen (Hotel, Gastronomie, Einzelhandel) realisiert werden können. Nur dadurch, dass aus den zuletzt genannten Nutzungen hinreichende Ertragsmöglichkeiten und Erträge generiert werden können, kann auch das Veranstaltungs- und Kongreßzentrum zu Bedingungen erbaut und betrieben werden, die für die Stadt Duisburg akzeptabel sind. Müsste die Stadt Duisburg die Mittel für die Bebauung und deren Betrieb allein aufbringen, wäre eine Realisierung angesichts der angespannten Finanzsituation der Stadt nicht möglich.

Aus diesen Zusammenhängen resultiert zwar ein durchaus beachtliches tatsächliches Gewicht der in die Abwägung eingebrachten Interessen des Investors. Allerdings folgt daraus keine unzulässige Koppelung der Planungsentscheidung des Rates an (vor-)vertragliche Vereinbarungen. Die in Aussicht gestellte Errichtung des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit den weiteren Nutzungen ist nicht die Gegenleistung für eine städtebaulich nicht gerechtfertigte Bebauungsplanung. Vielmehr bildet sie einen als angemessen zu erachtenden Gegenwert für die Bereitstellung der im Eigentum der Stadt Duisburg befindlichen Grundstücksflächen zur Nutzung, nachdem diese - städtebaulich gerechtfertigt - überplant worden sind. Dass die Erwartung von Baumöglichkeiten, die auf der Grundlage einer Bebauungsplanung eröffnet werden, in einen Vertrag über im Bebauungsplangebiet gelegene Grundstücke bereits vor dem Satzungsbeschluss einbezogen werden kann, ist in der Rechtsprechung im übrigen anerkannt (vgl. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 22. November 1979 – III ZR 186/77 –, Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen (BHGZ) 76, S. 16, 25).

5.3 Keine Planungsalternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Vor der Entscheidung zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind sämtliche in Betracht kommenden Alternativen hinsichtlich der Möglichkeiten zu einer zukunftsgerichteten Entwicklung der derzeitigen Mercatorhalle und zu dem Standort des geplanten Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit der Spielbank intensiv betrachtet worden.

Der Erhalt der Mercatorhalle war keine Alternative, da sie, wie weiter oben angeführt, nicht mehr den Benutzeranforderungen genügt. Zudem war sie nicht multifunktional zu nutzen, was zu mangelnden Synergieeffekten mit den Nutzungen der Innenstadt führte. Die bloße technische Sanierung der Halle wäre zwar möglich gewesen. Allerdings wäre sie zum einen von der Stadt Duisburg allein finanziell so gut wie nicht zu bewältigen gewesen. Zum anderen hätte sie auch vor allem nur zu Nutzungsmöglichkeiten eines Veranstaltungskomplexes geführt, die zur Zeit der Errichtung der seinerzeitigen Mercatorhalle und in der Zeit danach angemessen waren, heutigen Ansprüchen und Anforderungen allerdings in keiner Weise mehr entsprechen.

Der Entscheidung, das geplante Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit der Spielbank an dem Ort der derzeitigen Mercatorhalle zu errichten, sind ausführliche Analysen verschiedener Standorte in Duisburg vorausgegangen. Die Entscheidung für die innerstädtische Lage an diesem Standort ist – wie vorstehend bereits ausgeführt wurde - durch die Lagegunst zur Innenstadt

aufgrund der insgesamt guten Erreichbarkeit und insbesondere durch die damit verbundene Aussicht auf eine deutliche Belebung dieses Stadtbereiches getroffen worden.

Die gewünschte multifunktionale Kombination des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit der Spielbank und den weiteren zentralen Nutzungen war nicht unter Erhalt der derzeitigen Mercatorhalle zu realisieren. Die Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeiten des bestehenden Gebäudes sind geprüft und als nicht realisierbar verworfen worden.

Alternative Architekturkonzepte für das Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit der Spielbank sind im Rahmen der durchgeführten Investorenkonkurrenz untersucht worden. Das favorisierte Modell hat sich vor allem unter den Aspekten seiner Gestaltung, der Wirtschaftlichkeit, der städtebaulichen Einbindung etc. gegenüber den anderen in Betracht gezogenen Varianten durchgesetzt.

6 Durchführung des Verfahrens zur Schaffung von Baurecht

6.1 Vorbereitung der Planung unter Mitwirkung Privater

Soweit hier Baurecht durch einen aufzustellenden Bebauungsplan in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen mit Privaten geschaffen wird, ist dieses ebenso wie die darin liegende Mitwirkung Privater rechtlich bedenkenfrei.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der beabsichtigten Neunutzungen für das Gelände war zwischenzeitlich auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB) erwogen worden. Durch den Investor wurden frühzeitig fachliche Untersuchungen bezüglich des erforderlichen landschaftspflegerisch Eingriff-Ausgleichs, betreffend die vorhandene und die künftig zu erwartende Geräuschsituation sowie hinsichtlich der straßenverkehrlichen Auswirkungen in Auftrag gegeben.

Angesichts des Umstandes, dass Fremdgrundstücke, an denen ein Eigentums-Nutzungsrecht des Investors nicht bestehen wird (z.B. Straßenparzellen sowie die Fläche des König-Heinrich-Platzes) aus städtebaulichen Gründen in die Planungsüberlegungen zu diesem Teilraum der Stadt mit einzubeziehen waren, kam es folgerichtig nicht zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens aufgrund der hierfür geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen des BauGB. Statt dessen wurde von Seiten der Stadt die Aufstellung eines „herkömmlichen“ Bebauungsplanes gemäß der Regelungen der §§ 8 ff. BauGB beschlossen, wobei allerdings weitreichend von den Möglichkeiten nach § 4b und § 11 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BauGB Gebrauch gemacht wurde, indem die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie die Einholung der Gutachten der Brune Consulting GmbH auferlegt wurden.

Dieses entspricht der Rechtslage nach den dafür einschlägigen Bestimmungen. In den genannten Vorschriften des Baugesetzbuches, die z.T. erst mit der Novelle 1998 in Kraft getreten sind, ist eine Mitwirkung Dritter – hier des Investors – bei der Erarbeitung der für das Planungsverfahren erforderlichen Gutachten, des Planentwurfs selbst einschließlich des Entwurfs der Begründung sowie bei der Vorbereitung der notwendigen Schritte im

Bebauungsplanaufstellungsverfahren ausdrücklich vom Gesetzgeber zugelassen und befürwortet worden (dies ausdrücklich befürwortend, statt vieler: Gierke, in: Brügelmann, BauGB-Kommentar, § 4b, Erl. 2.4.4.3): Im konkreten Fall erhielt der Dritte in der Position eines Verwaltungshelfers die Möglichkeit, dem Plangeber, hier der Stadt Duisburg, „zuzuarbeiten“. Er erlangte dabei nicht die Berechtigung, Entscheidungen vorzugeben. Alle Vorschläge, die als Zuarbeiten unterbreitet werden, wurden von der Verwaltung intensiv geprüft und ggf. abgeändert, ehe sie dem Rat vorgelegt wurden. Entscheidungen zu dem Bebauungsplan hat einzig und allein der Rat der Stadt getroffen (vgl. rechtsgrundsätzlich dazu: Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Kommentar, § 4b, Rdnr. 12).

Zu den „Dritten“ i.S.d. Gesetzes können auch der potentielle künftige private Investor sowie von ihm eingeschaltete Planer, Gutachter und/oder Berater gehören. Auch das ist inzwischen in der Rechtsliteratur unstreitig (vgl. z.B. Gierke, a.a.O.).

Entscheidend ist nach der bestehenden Gesetzeslage nicht, ob ein Dritter – und sei es der Investor – als Verwaltungshelfer an der Erarbeitung der Planung mitwirkt. Für das Ergebnis des Planungsprozesses und dessen Richtigkeit ist diesbezüglich allein von Bedeutung, ob die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist und ob der Abwägungsvorgang sowie das Abwägungsergebnis nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zutreffend sind. Es ist Aufgabe des Plangebers, ein solches Resultat des Planverfahrens herbeizuführen. Das geschieht durch die Stadt Duisburg im vorliegenden Fall, und zwar unabhängig davon, welche Ansätze und Vorschläge der Investor unterbreitet.

Die von dem Investor eingeholten Fachgutachten sowie deren Ergebnisse wurden durch die Stadt Duisburg umfassend im einzelnen überprüft und gewürdigt. Sie hat sich deren Inhalte zu eigen gemacht und sie in die durchgeführte Abwägung einbezogen.

6.2 Verfahrensablauf

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

Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11. März 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1035' - Altstadt - für einen Bereich zwischen Königstraße, Landgerichtsstraße, Landfermannstraße, Averdunkstraße und Averdunkplatz' beschlossen.

6.2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ist am 18. April 2002 in der Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Zu den vorgebrachten Anregungen wurde im Rahmen dieser Veranstaltung bereits Stellung genommen.

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

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind frühzeitig an der Planung beteiligt worden und haben am 16. April 2002 den Vorentwurf und die Erläuterung der Ziele und Zwecke der Planung erhalten. Am 7. Mai 2002 ist ein Erörterungstermin durchgeführt worden. Die Träger und die Nachbargemeinden erhielten Gelegenheit, bis zum 13. Mai 2002 Stellungnahmen abzugeben.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Sie enthielten keine Hinweise, die zu einer inhaltlichen Planänderung geführt haben.

6.2.4 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§§ 2, 3 und 4 BauGB)

- a) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 8. Juli 2002 vom Rat der Stadt Duisburg beschlossen und fand in der Zeit vom 22. Juli 2002 bis einschließlich zum 23. August 2002 statt. Gleichzeitig sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 9. Juli 2002 erneut an der Planung beteiligt worden.
- b) Nach vorangegangener Ausschussberatung hat der Rat der Stadt Duisburg in seiner Sitzung am 12. Mai 2003 über die vorgetragenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden beraten und entschieden.

Aus den eingegangenen Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Stellungnahmen anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden sind keine Hinweise hervorgegangen, die zu einer inhaltlichen Planänderung geführt haben. Die Anregungen und Stellungnahmen sind aber sämtlich in dem durchgeführten Abwägungsprozess berücksichtigt und detailliert gewürdigt worden.

- c) Im Rahmen der Fortentwicklung der weitergehenden Planung für das Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit Spielbank sind in den dem Rat der Stadt Duisburg zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegten Satzungs-Entwurf des Bebauungsplanes lediglich geringfügige Modifizierungen eingeflossen, die eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eine nochmalige Abstimmung mit den Nachbargemeinden nicht erforderlich werden ließen. Sie betrafen nur die Eigentümerin des Grundstückes, auf dem das künftige Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit Spielbank errichtet werden soll, sowie die Investorin für das Vorhaben. Diese haben ihnen zugestimmt. Die (ausschließlich geringfügigen) Änderungen beziehen sich allein auf
 - die Baugrenzen im Bereich König-Heinrich-Platz/Königstraße, wo zusätzlich drei kleinere Gebäudevorsprünge ermöglicht werden (zum Teil erst ab dem 1. Obergeschoss) – wobei die früher vorgesehen gewesene Möglichkeit, die betreffenden Baugrenzen insgesamt auf 40 % ihrer Länge überschreiten zu können, entfallen ist,

- Baulinien an der Averdunkstraße, hinsichtlich derer eine veränderte, zwingend einzuhaltende geringere Gebäudehöhe festgesetzt wurde,
- die Umwandlung der bislang an der Landfermannstraße vorgesehenen Baulinie in eine Baugrenze, die zu einem Zurückspringen des neu zu errichtenden Gebäudes dort führen wird.

6.2.5 Abwägung der Anregungen sowie Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden im Satzungsbeschluss

Ebenfalls in der Sitzung am 12. Mai 2003 hat der Rat der Stadt Duisburg – im Anschluss an die Beschlussfassung über die Änderung Nr. 5.37 des Flächennutzungsplanes sowie zu den begleitend vorbereiteten Regelungen in Verträgen – den Satzungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan beraten und gefasst.

7 Planungsvorgaben

7.1 Raumordnung und Landesplanung

7.1.1 Landesplanung

Die im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind in dem Landesplanungsgesetz (LPIG) sowie in dem Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) enthalten.

Im Landesentwicklungsplan NRW 1995 ist die Stadt Duisburg als Oberzentrum des umfassenden Ballungsraumes und der „Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr“ sowie entsprechend der siedlungsräumlichen Grundstruktur im Ballungskern gelegen eingestuft. Sie befindet sich im Schnittpunkt zweier großräumlicher Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung in Nord-Süd- und Nord-West-Ausrichtung, bestehend aus jeweils zwei Autobahnen, zwei Schienenstrecken und einer Wasserstraße. Landesplanerische Aufgabe für die Stadt Duisburg gemäß ihrer Stellung in der landesplanungsrechtlichen Hierarchie ist somit u.a., *„vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen ...“* (§ 21 Abs 3 Lit. a) LEPro).

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

Die Stadt Duisburg hat dabei als Oberzentrum mit rund 525.000 Einwohnern die Funktionen des täglichen bis gehobenen Bedarfs in wirtschaftlicher, kultureller und konsumbezogener Hinsicht zu decken. Der Einzugsbereich umfasst ca. 2,0 Mio. Einwohner in der Region.

7.1.2 Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan legt gem. § 14 LPlG auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest.

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

Für die Stadt Duisburg sind im GEP 99 die Innenstadtbereiche einschließlich des Standortes des künftigen Standortes des Veranstaltungs- und Kongresszentrums mit der Spielbank als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt, die zur Unterbringung der folgenden Nutzungen dienen:

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

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

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

Im Sinne der intensiven, kompakten und ressourcenschonenden Nutzung der Siedlungsbereiche wird die Umsetzung flächenbeanspruchender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die aufgrund von Bauleitplanverfahren erforderlich sind, in den dafür geeigneten Freiraumbereichen empfohlen. Ausgenommen sind die Kompensationsmaßnahmen, die zur städtebaulichen Qualität beitragen oder die schutzwürdigen Landschaftselemente in den Siedlungsbereichen aufwerten bzw. ergänzen.

Zur Thematik „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ ist im GEP 99 das Ziel formuliert, historisch wertvolle Bebauung durch angemessene Nutzung zu erhalten.

Historische Bausubstanz bestimme die Qualität der Umwelt mit, präge die Eigenart einer Siedlung und sei zudem für das Heimatgefühl der Bewohner wichtig.

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

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

Die nach § 24 LEPro geforderte „Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen“ (§ 7 LEPro) „mit den vorhandenen oder geplanten Verkehrswegen unter besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs“ (§ 24 Abs. 1 LEPro) wird durch die Realisierung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Projektes erfüllt. Das Areal ist im Siedlungsschwerpunkt gelegen, so dass den daraus resultierenden und den anderen Anforderungen gemäß § 24 Abs. 3 LEPro ebenfalls genügt ist.

7.2 Flächennutzungsplan

7.2.1 Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg werden die Flächen für die Mercatorhalle, das Land- und Amtsgericht sowie für das Stadttheater als Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt. Diese wird nach der Funktionserfüllung unterschieden und ist wie folgt gefasst:

Mercatorhalle: Zweckbestimmung "Mehrzweckhalle",

Land- und Amtsgericht: Zweckbestimmung "Verwaltungsgebäude",

Liebfrauenkirche: Zweckbestimmung "Kirche, Gemeindehaus".

Die Grundstücksflächen nordwestlich der Mercatorhalle im Bereich des Stadthauses und des Stadttheaters sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Kultur“ dargestellt.

Das Averdunkcenter, der Bereich unmittelbar nördlich der Mercatorhalle sowie die östlich sich anschließende Parkgarage und die südlich an die Königstraße angrenzenden Bereiche sind als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Im Grundstücksbereich der Parkgarage ist zudem ein Parkhaus dargestellt.

Die Fläche unmittelbar südlich der Mercatorhalle wird ebenso wie diejenige des König-Heinrich-Platzes und des Averdunkplatzes im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Im Bereich des König-Heinrich-Platzes wird darüber hinaus eine unterirdische Parkfläche ausgewiesen.

Im westlichen Abschnitt der Königstraße befindet sich der Siedlungsschwerpunkt der Stadt Duisburg.

Entsprechend ihrer Verkehrsfunktionen sind die nördlich der Mercatorhalle verlaufende Landfermannstraße und die im Osten gelegene Bundesautobahn A 59 als Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

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

- 7.2.2 Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 5.37 sollen die baulich zu nutzende Fläche, auf der bislang die alte Mercatorhalle und die Parkgarage standen, sowie die südlich angrenzende Grünfläche innerhalb des Plangebietes entsprechend der beabsichtigten Innenstadtentwicklung als Kerngebiet (MK) dargestellt werden.

Der König-Heinrich-Platz wird weiterhin als Grünfläche, die Königstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Die öffentlichen Flächen - wie die Verkehrsfläche der Landfermannstraße, die Königstraße als Fußgängerbereich und der König-Heinrich-Platz als öffentliche Grünfläche - werden in ihrem Bestand gesichert.

- 7.2.3 Die Änderung Nr. 5.37 des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt. Der Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte zwar in derselben Sitzung des Stadtrates, in der auch der Bebauungsplan zur Beratung und Beschlussfassung anstand, allerdings zu einem früheren Zeitpunkt. Zeitlich wird der Bebauungsplan damit in vollem Umfang aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

7.3 Rahmenkonzept Innenstadt Duisburg

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

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist innerhalb des von der Rahmenkonzeption Innenstadt erfassten Bereiches gelegen.

Die Mercatorhalle und die nördlich gelegene Stadthalle sind in den Rundweg "Kulturmeile Duisburg" einbezogen, mit dem die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit den kulturellen Einrichtungen der Stadt verknüpft werden sollen. Auf informeller Ebene sind die Planungsziele einer multifunktionalen Nutzung und der städtebaulichen Aufwertung des Bereiches formuliert.

Ein weiterer Baustein der Rahmenkonzeption ist die Neugestaltung des hier erfassten Areals mit dem Stadttheater, dem Stadthaus, dem Hotel Duisburger Hof und der Mercatorhalle. Im Rahmen der beabsichtigten Umgestaltung soll das Stadttheater einen repräsentativen Vorplatz erhalten, der an die Freifläche des König-Heinrich-Platzes anknüpft und somit den Bezug zur Innenstadt herstellt.

Der König-Heinrich-Platz ist zudem Bestandteil des Konzeptes "Grüner Rundweg", mit dem die im Innenstadtbereich vorhandenen Grün- und Parkflächen miteinander verbunden werden sollen. Eine wesentliche Wegeverbindung besteht beispielsweise vom Kant-Park im Süden der Innenstadt ausgehend über die Tonhallenstraße, die Königstraße zum König-Heinrich-Platz und weiter nach Norden zum Altstadt-Park am Innenhafen. Für den König-Heinrich-Platz als wichtiger Freiraum im Stadtgebiet werden Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität vorgeschlagen. Gestalterische Elemente wie Grün- und Lichtinstallationen sowie gastronomische Nutzungen sollen die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität ergänzen.

Der Straßenraum der L 78 – als Straßenzug im Bereich des "Stadteingangs" und der weiterführenden Innenstadtstraßen – soll in dem Konzept "City-Ring" entsprechend seiner Funktion als Stadtstraße aufgewertet werden.

7.4 Bebauungspläne

a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1035 wurde zuvor von verschiedenen anderen städtebaulichen Planungen überlagert. Diese anderen Planungen stehen parallel zu der vorliegenden Bebauungsaufstellung zur Aufhebung an, soweit Überlagerungen vorliegen:

- Fluchtlinienplan über die Änderung von Fluchtlinien der Köhnenstraße vom 31. Oktober 1953 (teilweise),
- Durchführungsplan Nr. 137, 3. Änderung, vom 26. März 1962 (ganz),
- Durchführungsplan Nr. 218 vom 6. Mai 1957 (teilweise),
- Bebauungsplan Nr. 504 – Altstadt – vom 25. Juli 1967 (teilweise),
- Bebauungsplan Nr. 584 I – Altstadt – vom 10. Dezember 1974 (teilweise),
- Bebauungsplan Nr. 925 – Altstadt – vom 20. März 1991 (teilweise).

b) Unmittelbar östlich des Plangebietes – allerdings auch mit Teilflächen innerhalb des Plangebietes gelegen – erstreckt sich bislang der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 584 I - Altstadt. Er umfasst unter anderem den Gebäudekomplex des Averdunk-Centers sowie die Flächen der Averdunkstraße und des südlich angrenzenden Averdunk-Platzes.

Dafür ist ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 4,3 festgesetzt. Es sind generell Höhen zwischen fünf und sieben Vollgeschossen zulässig. Für den zum Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes hin gelegenen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 584 I wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer Geschossigkeit von maximal sechs und sieben Vollgeschossen geregelt.

Da Teilflächen der Averdunkstraße und der Einmündungsbereich der Landfermannstraße / Mainstraße innerhalb des Geltungsbereiches des

vorliegenden Bebauungsplanes liegen, ist die Entlassung des betroffenen Teilbereiches aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 584 I – Altstadt – erforderlich. Die Beschlussfassung dazu steht parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes an.

Angrenzend an den Bereich im Südosten der Mercatorhalle erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 925 - Altstadt -. Er umfasst die Grundstücksbereiche des Kalderoni-Hochhauses, den westlich davon gelegenen Gebäudekomplex mit der Volkshochschule, die zwischen den Gebäuden gelegene Freifläche sowie einen Teilabschnitt der Königstraße.

In diesem Bebauungsplan ist ein Kerngebiet mit einer Geschossigkeit für das Volkshochschulgebäude zur Königstraße mit fünf Vollgeschossen und für das Kalderoni-Hochhaus mit siebzehn Vollgeschossen festgesetzt. Weitere Angaben zur Dichte sind nicht festgesetzt. Die zulässige Nutzung wird durch Einschränkungen zu Spielhallen und Einrichtungen, deren Zweck auf Darbietungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, eingeschränkt. In den Teilbereichen zur Königstraße und weiteren Abschnitten sind ab dem 1. Obergeschoss sonstige Wohnungen zulässig. Die Freiflächen sind als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Soweit es erforderlich war, im Zusammenhang mit der Planung in der vorliegenden Planung einer Reduzierung einer Abstandfläche im Zusammenhang mit dem Volkshochschulgebäude zuzustimmen, wird eine entsprechende Einverständniserklärung durch die Stadt Duisburg als Grundstückseigentümerin der betroffenen Fläche erteilt.

Unmittelbar südlich der Königstraße erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 858 – Dellviertel. Für dessen gesamten Geltungsbereich ist ein Kerngebiet festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden für diesen Plan ebenfalls durch Einschränkungen zu Spielhallen und Einrichtungen, deren Zweck auf Darbietungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, beschränkt. In den Teilbereichen zur Königstraße und weiteren Abschnitten sind ab dem 1. Obergeschoss sonstige Wohnungen zulässig.

7.5 Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg

In seiner Sitzung am 03. Oktober 1988 hat der Rat der Stadt Duisburg das „*Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg – Stadtmitte*“ beschlossen. Der Oberstadtdirektor ist beauftragt worden, auf der Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes, je nach Handlungsbedarf, für einzelne Bebauungsplanbereiche entsprechende Vergnügungsstätten-Regelungen zu treffen.

In dem Entwicklungskonzept sind u.a. für den Innenstadtbereich, auch für den hier betroffenen Bereich, Regelungsbedürftigkeiten aufgrund der in der Konzeption beschriebenen negativen Auswirkungen für folgende Arten von Vergnügungsstätten vorgesehen:

„- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,

- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.“

7.6 Sonstige Fachplanungen

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

7.7 Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und unmittelbar an diesen angrenzend sind verschiedene Gebäude gemäß § 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) unter Denkmalschutz gestellt oder ist deren Unterschutzstellung beantragt worden.

- a) aa) Insbesondere war unter dem 10.12.2001 bestandskräftig die bisherige Mercatorhalle, König-Heinrich-Platz 1, unter der Nr. 425 zunächst in die Denkmalliste eingetragen worden. Dies war mit der nachfolgend auszugsweise und sinngemäß wiedergegebenen Begründung erfolgt:

„Das Baudenkmal Mercatorhalle, an traditionsreichem Standort nach dem II. Weltkrieg wiedererrichtet, stellt einen Gebäudetyp dar, der den neu definierten gesellschaftlichen Bedingungen und Erfordernissen entsprechend mit einer qualitätvollen architektonischen Gestaltung eine städtebaulich prägende Rolle innerhalb des Wiederaufbaukonzeptes der Innenstadt von Duisburg einnahm; eine wichtige Aufgabe war dabei das Zusammenwirken von Architektur und Freiraum, was z.B. durch die transparente Fassadengestaltung und das Ineinandergreifen der Pflasterung des Außenbereichs und des Erdgeschosses seinen Niederschlag findet. Der Wiederaufbau der Mercatorhalle fand in der Fassadenflucht der ehemaligen Tonhalle statt; der großzügige Blick auf das Stadttheater mit dem vorgelagerten Freiraum blieb erhalten. Gleichzeitig rückt die Mercatorhalle an der Landfermannstraße zurück, die historischen Platzvorgaben berücksichtigend, um den Blick auf die Eingangsfassade der gleichzeitig gebauten Liebfrauenkirche (1958 – 1961) freizugeben.“

- bb) Der Rat der Stadt Duisburg hat sodann aber am 11. März 2002 beschlossen, die Mercatorhalle als öffentliche Einrichtung gemäß § 8 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) aufzugeben. Entscheidend für den Beschluss waren die erheblichen technischen und baulichen Mängel des Gebäudes, die eine wirtschaftliche Nutzung als Konzert- und Veranstaltungsforum nicht mehr zulassen. Nach umfangreichen Beratungen und Analysen hat sich die Stadt Duisburg

zugunsten einer nachhaltigen wirtschaftlichen und sozialen Stadtentwicklung dazu entschieden, die Mercatorhalle durch einen multifunktional zu nutzenden Neubau, der die historische Bedeutung der angrenzenden Baudenkmäler sowie die Blickbeziehungen aufnimmt, zu ersetzen.

Aus diesem Anlass ist gleichzeitig auch das Verfahren zum Abriss der denkmalgeschützten Mercatorhalle eingeleitet und beschlossen worden, die nach § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 DSchG NRW erforderliche Erlaubnis für den Abbruch einzuholen.

Die dahingehende Entscheidung ist auf der Grundlage einer umfassenden Abwägung erfolgt. Die anderweitigen öffentlichen Interessen überwiegen danach das Interesse am Erhalt des Baudenkmals Mercatorhalle.

In der Begründung heißt es u.a.:

„Mit der städtebaulich integrierten Gesamtlösung mit dem Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit Spielbank wird unter Erhalt der funktionalen Möglichkeiten der Mercatorhalle zusätzlich die Attraktivierung der Innenstadt erreicht. Neben den städtebaulichen Gesichtspunkten stellt der Neubau aus funktionalen und finanziellen Aspekten ein klares Abwägungsplus dar. Der große Saal wird den Duisburger Philharmonikern zur Verfügung stehen. Das Veranstaltungs- und Kongresszentrum bietet darüber hinaus die Möglichkeit, multifunktionale Veranstaltungen aller Art sowie insbesondere für den Wirtschaftsstandort Duisburg erforderliche Kongresse durchführen zu können. Der Neubau wird zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen und die Stadt Duisburg hat durch die Spielbankabgaben jährliche Einnahmen.“

Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Duisburg wollte dem Antrag stattgeben. Der Landschaftsverband Rheinland – Rheinisches Amt für Denkmalpflege – hat deshalb die Oberste Denkmalbehörde mit Schreiben vom 24. Juni 2002 gemäß § 21 Abs. 4 Satz 3 DSchG NRW gebeten, zu entscheiden, ob die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abrissvorhaben zu erteilen ist.

- cc) Nach Orts- und Erörterungsterminen am 30. September sowie 14. und 21. Oktober 2002 hat das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen als oberste Denkmalbehörde mit Beschluss vom 22. November 2002 entschieden, dass die denkmalrechtliche Abbrucherlaubnis zu erteilen ist. Abhängig gemacht im Sinne einer aufschiebenden Bedingung wurde die denkmalrechtliche Einwilligung allerdings

„vom rechtswirksamen Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Duisburg und der Investorengruppe und von den Baugenehmigungen für das geplante Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit angeschlossener Spielbank. Vor dem Abbruch ist das Objekt zudem umfassend zu dokumentieren.“

Das Ministerium hat den Resultaten des o.a. Abwägungsprozesses des Rates der Stadt Duisburg zwischen den Belangen der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsstruktur einerseits sowie des Denkmalschutzes andererseits zugestimmt und dabei die von der Stadt Duisburg vorgetragenen Aspekte positiv gewürdigt. Ergänzend hat das Ministerium ausgeführt,

„dass der Denkmalwert der Mercatorhalle, deren Errichtung nicht auf einen erstplazierten, städtebaulich überzeugenden Entwurf, sondern auf die Neuplanung des 3. und 5. Preisträgers des seinerzeit eigens ausgelobten Wettbewerbes zurückgeht, beeinträchtigt ist auf Grund

- *der am und im Objekt bereits vorgenommenen, nicht denkmalverträglichen Veränderungen (Einrichtung des Restaurants und dessen erkerartige Erweiterung, Umgestaltung des Foyers, Vergrößerung des kleinen Saales, Neugestaltung der Vortragssäle),*
- *der Verunklarung des städtebaulichen Konzeptes durch die Veränderungen am Parkdeck, die bereits zum Verlust des Denkmalwertes und Bestandsschutzes für diesen ursprünglich integralen Bestandteil der Gesamtanlage geführt haben,*

und weiterhin leiden würde, wenn

- *die im Erhaltungsfalle notwendig werdenden Eingriffe in die Bausubstanz infolge der Gebäudeertüchtigung durch Klimatisierung, technische Infrastruktur und Brandschutz durchgeführt werden müssten.*

Diese, die denkmalwerte Substanz beeinträchtigenden Aspekte können durch den Erinnerungswert und die emotionale Bedeutung, welche die Mercatorhalle für viele Bürgerinnen und Bürger Duisburgs als Stätte der Begegnung und klassischen Kultur hat, nicht aufgehoben werden. Die Bewertung dieses kulturpolitischen Engagements obliegt in erster Linie dem Rat der Stadt Duisburg selbst. Der Denkmalschutz ist nicht das geeignete Instrument, um bei ordnungsgemäßen Verfahren in Entscheidungsprozesse im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung und der Planungshoheit einzugreifen.“

Der Rat der Stadt Duisburg hat sich dieser Bewertung des Ministeriums angeschlossen und sie sich auch für den Prozess der städtebaurechtlichen Abwägung zueigen gemacht.

- b) Als Denkmäler gemäß § 3 DSchG NRW sind nunmehr noch die nachfolgend aufgeführten Gebäude, die sämtlich in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes gelegen sind, auf der nachfolgend jeweils auszugsweise und sinngemäß wiedergegebenen Begründung in der Denkmalliste eingetragen:

- Nr.: 059: Stadttheater Neckarstraße 1

„Auf Initiative des Duisburger Theatervereins 1910 – 1912 von Prof. Martin Düllers, Dresden, im neoklassistischen Stil errichtet. Fassade (Porticus) mit groß dimensioniertem Tympanon, 6 ionischen Säulen. Das Innere während des letzten Krieges weitgehend zerstört, wurde nach dem Kriege erneuert. Das Stadttheater bildet den nördl. Abschluß des König-Heinrich-Platzes (ehemaliger Friedhof). Mit der Mehrzweck- (Mercator-) Halle, dem Amtsgericht sowie dem Kaufhaus „Karstadt“ umschließt es diesen repräsentativsten Platz Duisburgs mit seinen Mischfunktionen. Der Bau ist bedeutend für die Geschichte des Menschen sowie für die Entwicklung Duisburgs. Aus kulturhistorischen, städtebaulichen und architektonischen Gründen besteht an seiner Erhaltung ein öffentliches Interesse.“

Die Treppenanlage des Stadttheaters ist als öffentliche Straßenfläche gewidmet.

- Nr.: 107: Land- und Amtsgericht, Königstr. / Landgerichtsstr.

„1876 errichteter Altbau an der Königstraße mit Erweiterung Landgerichtstrasse (1878), dreigeschossig mit viergeschossigem Mittelrisalit. Backstein mit Hauseingliederung, spätklassizistisch sowie 1912 angefügter 4-Flügelbau, Längsseite Königstraße/Heinrichplatz. Putzbau mit Werksteingliederung, Mittelrisalit mit großer Pilasterordnung, in Formen des Jugendstil und Barock in weiten Teilen erhaltene originale Fassade. Das Innere der Gebäude ist besonders gut erhalten, insbesondere das Treppenhaus in seiner qualitätvollen Gestaltung aus dem Jahre 1912.“

- c) Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zudem die nachfolgend aufgeführten Gebäude zur Unterschutzstellung gem. § 2 DSchG NW beantragt:

- Liebfrauenkirche, Landfermannstraße 3

Zur Begründung des Denkmalwertes wird in einem vom Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, verfassten Vermerk vom 19.02.2001 u.a. ausgeführt:

„...Die Liebfrauenkirche setzt die Tradition ihres Vorgängerbaues von 1896 an anderer Stelle fort. Sie ist von großer stadtbaugeschichtlicher Bedeutung, ebenso wird an ihr die Entwicklung der katholischen Innenstadtgemeinde anschaulich. Sie ist ein qualitätvolles Beispiel für den Kirchenbau der Nachkriegszeit und dessen unterschiedliche Richtungen (...). Besondere Aufmerksamkeit verdient ihre Zweigeschossigkeit. Die Einrichtung einer Ober- und Unterkirche bringt nicht nur Raumgewinn für die unterschiedlichen liturgischen Anlässe, kleine intimere Räume für Gebet und Andachten, sondern in ihr wird auch die Tradition mittelalterlicher Krypten in variierender Weise weitergeführt. Die dunkleren, kleineren Räume dieser Unterkirchen vermitteln dem heutigen Besucher das Gefühl der Geborgenheit, sie sind Orte der Besinnung. Innerhalb der im stark belebten Innenstadtbereich des Duisburger Stadtzentrums liegenden Liebfrauenkirche bieten diese Räume dem Besucher Ruhe und Stille, denen der darüberliegende Raum der Feierkirche Weiträumigkeit und Helligkeit entgegensetzt. Der Standort der Kirche ist prägend für die

Kreuzung von Landfermannstraße / König-Heinrich-Platz und damit städtebaulich wirksam für den näheren Innenstadtbereich.

Wenn im DSchG NW die Bedeutung für die Geschichte des Menschen gefordert wird, so ist das für die Liebfrauenkirche in Duisburg eindeutig vorhanden. In ihr werden liturgische Erneuerungsbewegungen und die draus resultierende architektonische Formgebung vor dem Hintergrund des Wiederaufbaues der stark kriegszerstörten Stadt besonders anschaulich.

Aufgrund der stadtbaugeschichtlichen Tradition, in der dieser Bau zu sehen ist, der qualitätvollen architektonischen Gestaltung, der Integration von Ausstattungsgegenständen, die auf der Brüsseler Weltausstellung gezeigt wurden, aufgrund der städtebaulichen Wirkung ist die Liebfrauenkirche als Denkmal gemäß § 2 DSchG NW aus Stadtbau- und architekturgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen zu erhalten und zu nutzen."

Stadthaus, Friedrich-Albert-Lange- Platz 7

In dem Vermerk des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, heißt es zu der angestrebten Unterschutzstellung u.a.:

„In unmittelbarer Nähe zum Stadttheater und zum Hotel „Duisburger Hof“ befindet sich das Stadthaus, eine Dependence des Duisburger Rathauses. Letzteres konnte aufgrund seiner Lage am Burgplatz nicht erweitert werden, daher ließ die Stadt vom Duisburger Architekten und technischen Beigeordneten Karl Pregizer 1924 – 26 an städtebaulich exponierter Stelle am Friedrich-Albert-Lange-Platz in direkter Nachbarschaft zum Stadttheater und zum Hotel „Duisburger Hof“ das Stadthaus errichten. Es präsentiert sich als Flachdach-Eckgebäude mit einer natursteinverblendeten Fassade (Muschelkalk und Tuffstein) und einem hohen Arkadengang, hinter dem sich das Souterrain sowie das erhöhte Erdgeschoß befinden. Es folgen drei Obergeschosse und ein zurückspringendes Flachdachgeschoß, das 1951 hinzugefügt wurde. Ursprünglich war eine vertikale Betonung der Fassade geplant, doch in Anlehnung an die Fassadengestaltung des Hotels „Duisburger Hof“ dominieren nun horizontale Fensterbänder und durchgängig verblendete horizontale Brüstungsstreifen das Äußere. Den markanten Gebäudeabschluß an der Moselstraße bildet ein höherer Turmbau mit Walmdach, der das Eingangsportale beherbergt und im auf Erweiterung angelegten Verwaltungsgebäude als zentraler Mittelbau geplant war. Die strenge Linienführung der Außengestaltung wird nur in Eckbereichen durch abgetrennte Pflaster mit angedeuteten „Würfelkapitellen“, die zum Teil mit Reliefs verziert sind, aufgelockert....“

Das Stadthaus Friedrich-Albert-Lange-Platz 7 stellt ein repräsentatives Zeugnis von Verwaltungsarchitektur der 20er Jahre in Duisburg dar. Es nimmt in der Linienführung seines Arkadenganges Bezug auf die Fassadengestaltung des Stadttheaters und in seiner Betonung der Horizontalen Bezug auf die Außengestaltung des Duisburger Hofes. In seiner architektonischen Klarheit ist es bedeutend für die Geschichte der Stadt Duisburg. Deshalb ist seine Erhaltung aus wissenschaftlichen,

besonders architekturgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen von öffentlichem Interesse."

- Hotel Duisburger Hof, Neckarstraße 2

Auszugsweise ist dazu in dem Vermerk des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, vom 19.02.2001 ausgeführt:

„Fünfgeschossiger Baukörper mit einer vielachsigen, flächig gestalteten Fassade, symmetrisch angeordneten Fenstern ohne Einfassung, einem imposanten elf Meter hohen Eingangsbereich, der als zweigeschossiger Baukörper dem Gebäudekomplex vorgelagert ist. Ein durchlaufendes Gesims befindet sich oberhalb des gequadrerten, überhöhten EG mit hohem segmentbogenbekrönten Fenstern, die im Bereich Kardinal-Galen-Straße als Arkaden ausgebildet sind. Ein Walmdach mit Gauben überfängt den Baukörper. Blickfang am streng gestalteten Baukörper bilden die aufwendig gestalteten Schmuckelemente am Eingangsbereich, der im EG unterhalb der Segmentbögen horizontal verlaufende Schmuckfries mit Masken sowie die den Fries akzentuierenden Plastiken.

Der Standort des Duisburger Hofes am damals vornehmsten Platz der Stadt sollte größtmögliche Ruhe gewähren und bot – laut einem Bericht in der Zeitschrift „Innendekoration“ – ideale Voraussetzungen für die Anordnung der Gesellschafts- und Produktionsräume. „Auf diese Weise war es den Erbauern möglich, den Hotelbetrieb mit dem Betrieb eines Kaffees, Restaurants, Weinrestaurants, mit den Festsälen, der Bar und einem Hallenbetrieb (Führersee usw.) zu verbinden. Das Hotel weist in seinem Erdgeschoss ungewöhnlich große Ausmasse auf, die Halle ist 350 qm, der große Festsaal 230 qm groß. Die Eingangshalle, groß und luftig, bis zur Decke mit Travertin bekleidet, dient ausschließlich dem geschäftlichen Verkehr.

Das an städtebaulich exponierter Stelle direkt neben dem Stadttheater und dem Stadthaus gelegene Hotel, Neckarstraße 2, gehört auch heute noch zu den bedeutenden Hotels der Stadt. Mit seiner für die Erbauungszeit wegweisenden Konzeption und seiner Verbindung zur Nachkriegsgeschichte ist es zweifellos bedeutend für die Geschichte des Menschen und der Stadt Duisburg. Seine Erhaltung und Nutzung ist aus wissenschaftlichen, besonders architekturgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen von öffentlichem Interesse."

- Kaufhaus Karstadt, Königstraße 46-48

Hierzu wurden vom Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, u.a. ausgeführt:

„1948–50: ...6-geschossiges Flachdachgebäude in Stahlbeton-Skelettbauweise mit gleichmäßigem Fassadenraster und leicht zurückversetztem 5. OG, das um ein nochmals leicht versetztes Attikageschoß aufgestockt wurde. 1959 Änderung in der

Innenraumkonzeption sowie Erweiterung des Gebäudes durch Unterbauung der Grünanlage durch Fahrenkamp.

1986 2-geschossiger wintergartenähnlicher Anbau mit Arkadengang.

Im Zusammenhang mit dem Karstadt-Anbau und dem daran angrenzenden „Haus Ernst“ (Am Buchenbaum 21) sowie dem Bürohaus „Spaeter“ (Am Buchenbaum 4-6) dokumentiert das Karstadt-Gebäude die typische Bauweise der 50er Jahre. Deshalb ist er bedeutend für die Geschichte des Menschen und der Stadt Duisburg. Die Erhaltung und Nutzung ist aus wissenschaftlichen, besonders architekturgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen von öffentlichem Interesse.“

Land- und Amtsgericht mit Untersuchungsgefängnis, Königstraße

Der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, hält dazu u. a. fest:

„Der 4-geschossige langgestreckte Baukörper der Amtsgericht-Erweiterung wurde seitlich an den bereits unter Schutz stehenden „alten Amtsgericht-Baukörper“ angelagert. Mit der vielachsigen Fassade dem König-Heinrich-Platz zugewandt, erhielt der Baukörper durch seine mit Natursteinverkleidung gegliederte Putzfassade einen repräsentativen Charakter. Ursprünglich mit einem monumentalen, barock anmutenden Mittelteil versehen, in dem sich auch der Haupteingang mit einem von Pilastern und Säulen geschmückten Portal befindet, stellt sich das Gebäude nach den Schäden des II. Weltkriegs stark vereinfacht dar. Das ursprüngliche Mansarddach wurde nicht rekonstruiert, statt dessen schließt heute ein leicht zurückversetztes Attikageschoß mit abschließendem Satteldach das Gebäude ab. Ebenso wurde auf die Rekonstruktion des Turmes und des gesamten Giebelaufbaus verzichtet.

Als unverzichtbarer Erweiterungsteil des bereits unter Schutz stehenden alten Teil des Amtsgerichtes ist dieser Flügel des Gerichts bedeutend für die Geschichte des Menschen. Deshalb ist seine Erhaltung mit allen ablesbaren Veränderungen der Geschichte aus wissenschaftlichen, besonders architekturgeschichtlichen, aber auch städtebaulichen Gründen von öffentlichem Interesse.“

8 Eingeholte Fachgutachten

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden gesonderte fachgutachterliche Beiträge zu den Themen Verkehr, Geräusche und landschaftspflegerische Eingriffs-/Ausgleichsregelung erarbeitet. Deren wesentliche Inhalte und Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben.

8.1 Verkehr

Vor dem Hintergrund der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes geplanten sowie sämtlicher bedeutsamer weiterer Nutzungen in der Innenstadt ist in Abstimmung mit der Stadt Duisburg im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes ein Verkehrsgutachten durch BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, erarbeitet

sowie während des Planungsprozesses präzisiert und ergänzt worden, mit dem insbesondere die zu erwartende Verkehrsbelastung als Maximal-Variante prognostiziert worden ist, um daraus eventuelle Maßnahmen im engeren und weiteren Stadtraum abzuleiten.

8.1.1 Feststellungen der Gutachterin

Das Gutachten gelangt u. a. zu folgenden Feststellungen:

8.1.1.1 Kfz-Verkehrsbelastungen – Ist-Zustand

Die Angaben zur Höhe der derzeitigen Kfz-Verkehrsbelastungen in der nachmittäglichen Spitzenstunde auf den relevanten Straßenzügen wurden von der Stadt Duisburg zur Verfügung gestellt. In Abstimmung mit der Stadt wurde zur Berechnung des sog. Analyse-0-Falls ein allgemeiner Verkehrszuwachs von 0,4 % pro Jahr zu den Zählwerten aus dem Jahr 1996 hinzugerechnet. Zusätzlich wurde die Parkraumerhebung aus März 2002 ausgewertet. Mit Hilfe dieser Daten wurde die folgende derzeitige Verkehrsbelastung ermittelt:

Straße	Abschnitt	Kfz-Belastung (Kfz/Sph)
Landfermannstraße	westlich Moselstraße	1.988
	zwischen Mosel- und Neckarstraße	2.039
	zwischen Neckar- und Averdunkstraße	2.173
	östlich Averdunkstraße	2.421
Moselstraße	nördlich Landfermannstraße	170
Neckarstraße	nördlich Landfermannstraße	153
Mainstraße	nördlich Landfermannstraße	522

8.1.1.2 Verkehrsverflechtungen

Als Grundlage zur Umlegung von objektbezogenem Ziel- und Quellverkehr auf das untersuchungsrelevante Straßennetz im Umfeld des geplanten Veranstaltungs- und Kongresszentrums wurden in Abstimmung mit der Stadt Duisburg Annahmen zu wesentlichen Verkehrsverflechtungen getroffen:

- Der größte Anteil der Verkehrsverflechtungen im Besucherverkehr besteht nach Norden über die A 59 (ca. 65 %).
- Rund 13 % der Verkehrsverflechtungen bestehen nach Süden über die A 59 und die Düsseldorfer Straße.
- Etwa gleiche Anteile (13 %) werden nach Duisburg (Nord-)Ost angenommen.
- Ein geringer Anteil der Verflechtungen besteht mit ca. 9 % nach Duisburg-West durch die Innenstadt.

8.1.1.3 Parkraumnachfrage und Stellplatzauslastung

Das für die Planung im Maximal-Szenario ermittelte Verkehrsaufkommen im Ziel- und Quellverkehr ist auch zum Bestandteil der untersuchten Varianten zur Ein- und Ausfahrtssituation sowie der vorhandenen und geplanten Kapazität der Tiefgaragenzufahrten genommen worden. Dazu hat die Gutachterin festgestellt und ausgeführt:

Die vorhandene Parkraumkapazität mit den Tiefgaragen Karstadt (568 Stellplätze) und Averdunkcenter (350 Stellplätze) sowie der Parkgarage Mercatorhalle (324 Stellplätze) wird aktuell zu keiner Tages- und Wochenzeit ausgelastet. Selbst für Wochenenden mit Veranstaltungen in der Mercatorhalle ist beispielsweise eine Kapazitätsreserve von mehr als 900 Stellplätzen in der Zeit zwischen 20.00 Uhr und 22.00 ermittelt worden. Zieht man von dieser Nachfrage eine hochgerechnete Anzahl von PKW der Veranstaltungsbesucher ab, erhöht sich diese Reserve auf ca. 1.100 Stellplätze.

Insgesamt sind derzeit ca. 375 Stellplätze an Dauerparker vermietet, bei denen es sich nach Angaben der Parkhausbetreiber zu ca. 90 % um Beschäftigte handelt. Demnach steht diese Anzahl an Stellplätzen in den Abendstunden anderen Nutzern zur Verfügung. Die Dauerstellplätze in dem Averdunkcenter können aufgrund baulicher Gegebenheiten nicht den Kurzparkern zur Verfügung gestellt werden.

In der Prognose geht das Verkehrsgutachten davon aus, dass sich die Parkraumnachfrage durch die neu geplanten Nutzungen um rund 25 % gegenüber heute erhöhen wird. Insgesamt stehen mit den vorhandenen und geplanten Tiefgaragen rund 1.700 Stellplätze zur Verfügung. Eine leichte Überschreitung der Gesamtkapazität der Stellplätze ist an Tagen mit abendlichen Veranstaltungen zu vermuten. An Werktagen beträgt die Kapazitätsüberschreitung zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr ca. 400 Stellplätze, an Samstagen ca. 700 Stellplätze. An Tagen ohne Veranstaltung wird es der Berechnung zufolge keine Kapazitätsüberschreitungen geben.

8.1.1.4 Kfz-Verkehrsbelastungen – Prognose

Als eine wesentliche Grundlage für die von der Gutachterin durchgeführten Ermittlung von Prognosebelastungen im konzeptionell relevanten Straßennetausschnitt Landfermannstraße – von der Saarstraße bis zur Moselstraße – wurden mit der Stadt Duisburg der bereits vorstehend genannte Analyse-0-Fall und ein sog. Prognose-0-Fall, bezogen auf das Jahr 2015, abgestimmt. Der Prognose-0-Fall beinhaltet rechnerisch alle bis zu diesem Zeitpunkt zur Realisierung vorgesehenen größeren Vorhaben - wie Multi Casa, Innenhafen etc. -, die für die Verkehrs- und Stadtentwicklung von Relevanz sind. Die Belastungen des Prognose-0-Falls liegen etwa 25 % über denen des Analyse-0-Falls.

In die Untersuchung ist zudem die wirtschaftlich funktionale Erreichbarkeit der vorhandenen und geplanten Tiefgaragen eingeflossen.

Aus der Analyse des Verkehrsaufkommens der Ziel- und Quellverkehre sind von der Gutachterin unterschiedliche Erschließungsvarianten für das Straßennetz des Untersuchungsbereiches ermittelt und geprüft worden. Die Umlegung erfolgte für die nachmittägliche Spitzenstunde (17.00-18.00 Uhr) sowie für die bei Veranstaltungen relevante abendliche Spitzenstunde (19.00-20.00 Uhr) und die nächtliche Spitzenstunde (22.00-23.00 Uhr).

8.1.1.5 Leistungsfähigkeit

Für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Landfermannstraße zwischen Saarstraße und Moselstraße ist die Verkehrskonstellation im Maximalszenario betrachtet worden. Die maximale Verkehrsbelastung ergibt sich unter den

Annahmen der 100%-igen Auslastung der Veranstaltungssäle, einer hohen Auslastung von Restaurants und Gaststätten und ohne entlastende Effekte - wie Führung von Zielverkehren mittels Park-Leit-System auf angrenzende Parkraumangebote - zu berücksichtigen.

Die Leistungsfähigkeit des Betriebs der Straßen zu den konzeptionell relevanten Spitzenstunden sind für die Knotenpunkte der Landfermannstraße mit der Moselstraße, der Neckarstraße, der Mainstraße/Averdunkstraße sowie Saarstraße geprüft worden. Im Ergebnis stellt die Gutachterin dazu fest, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Landfermannstraße / Moselstraße sowie Landfermannstraße / Neckarstraße auch zukünftig uneingeschränkt gewährleistet ist. Der Knotenpunkt Landfermannstraße / Saarstraße erreicht die Grenze seiner Leistungsfähigkeit im Prognosefall. Das steht jedoch maßgeblich im Zusammenhang mit den Vorhaben der Verkehrs- und Stadtentwicklung der Stadt Duisburg, wie bspw. Multi Casa sowie Dienstleistungspark Innenhafen. Der Knoten Landfermannstraße / Mainstraße / Averdunkstraße erreicht ebenfalls die Grenze der Leistungsfähigkeit. Die Ursache dafür sind der starke Linksabbiegerstrom von der Landfermannstraße in die Averdunkstraße während der nachmittäglichen Spitzenstunde und die starke Verkehrsbeziehung zur abendlichen Spitze (19.00 bis 20.00 Uhr) im Zielverkehr bzw. zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr im Quellverkehr bei Veranstaltungen.

8.1.2 Empfehlungen der Gutachterin

Aus dem Resultat ihrer Untersuchungen und Feststellungen zieht die Gutachterin folgende Schlüsse und gibt folgende Handlungsempfehlungen:

- a) Da die Nachfragespitzen nur an wenigen Wochentagen in den späten Abendstunden zu erwarten sind, sieht die Gutachterin eine Erhöhung der Stellplatzkapazität für die geplante Nutzung planungsrechtlich als nicht erforderlich an. Es ist jedoch aus verkehrsplanerischer Sicht erforderlich, mit einem entsprechenden Park-Leit-System den überzähligen Verkehr zu den anderen Parkieranlagen (Kaufhof, Galeria), die sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden, zu leiten.

Eine Aufstockung der geplanten Stellplatzkapazität im Veranstaltungs- und Kongreßzentrum - also ein weiterer Neubau von Stellplätzen über die jetzt geplante Kapazität von mindestens 800 Stellplätzen hinaus - zur Deckung der absoluten Nachfragespitzen wird als nicht zwingend erforderlich angesehen, da die Spitzen nur an wenigen Wochentagen in den späten Abendstunden zu erwarten sind. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund der in fußläufiger Entfernung erreichbaren Parkieranlagen Kaufhof mit 426 Stellplätzen und Galeria mit 333 Stellplätzen. Als sinnvoller wird vielmehr angesehen, die Besucherverkehre mit Hilfe eines verkehrsplanerisch erforderlichen Park-Leit-Systems auf die alternativen Parkstandorte zu leiten. Gleichzeitig empfiehlt die Gutachterin, die Dauer der Parkraumbewirtschaftung (gebührenpflichtiges Parken mit Anwohnerausnahme) im Wasserviertel von derzeit 17.00 Uhr auf bis 22.00 Uhr zu verlängern.

- b) Am Ende des Abzweigs der Averdunkstraße von der Landfermannstraße soll vor der Einfahrt in die dort gelegenen sowie geplanten Tiefgaragen ein sog. Mini-Kreisel gebaut werden, um zu einer Entzerrung und einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit der dort befindlichen Fahrspuren zu gelangen.

Der konzipierte Minikreislauf im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Tiefgarage Averdunkstraße kann zur nachmittäglichen Spitzenstunde, zur abendlichen Spitzenstunde im Zielverkehr und zwischen 22.00 und 23.00 Uhr im Quellverkehr ohne Einschränkungen betrieben werden.

- c) Die Knotenpunkte an der Landfermannstraße mit der Moselstraße, der Neckarstraße sowie der Saarstraße werden auch in Zukunft sämtlich ausreichend leistungsfähig sein.

Der Knotenpunkt Landfermannstraße / Averdunkstraße / Mainstraße wird demgegenüber künftig höher belastet sein. Das betrifft vor allem die Verkehrsbeziehungen Landfermannstraße Ost - Averdunkstraße und Mainstraße - Averdunkstraße.

Die Umlegungsergebnisse hinsichtlich der Verkehrsbeziehung Mainstraße - Averdunkstraße werden von der Gutachterin jedoch relativ beurteilt. Sie resultieren aus den zugrundegelegten Verkehrsverflechtungen mit der daraus abgeleiteten Zielführung über die jeweils kürzesten Strecken. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass bei Spitzenbelastungen durch eine entsprechende Verkehrsführung ein höherer Verkehrsanteil statt über die Mainstraße über die Moselstraße geführt wird. Für die Moselstraße ist im Prognose-0-Fall eine deutlich geringere Grundbelastung ermittelt worden.

Die ermittelten Grenzfälle hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotens Landfermannstraße / Mainstraße / Averdunkstraße erfordern nach dem derzeitigen Stand der Daten und Berechnungen keine baulichen Maßnahmen. Sie können lichtsignaltechnisch, z.B. durch Modifikationen der bestehenden Signalprogramme bzw. der Spuraufteilung, geregelt werden. So kann beispielsweise der Zielverkehr von der Bundesautobahn A 59 mit der Anschlussstelle Duisburg-Duisern über die Moselstraße zur Landfermannstraße geführt werden. Die ermittelte Grundbelastung der Moselstraße ist im Prognosefall deutlich geringer als die der Mainstraße.

Aufgrund der geringen Belastung im Rechtsabbiegestrom von der Landfermannstraße (West) in die Averdunkstraße kann angesichts der Untersuchungsergebnisse auf den bestehenden Rechtsabbiegestreifen zugunsten der Straßenquerschnittsgestaltung verzichtet werden.

- d) Für die Gestaltung des Querschnitts der Landfermannstraße im Teilstück Neckarstraße - Mainstraße wurden folgende Rahmenbedingungen und Eckwerte mit der Stadt Duisburg abgestimmt:

- Der Gehweg auf der Seite des geplanten Veranstaltungs- und Kongresszentrums soll an keiner Stelle das Mindestmaß von 2,00 m unterschreiten. Der Gehweg auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite soll an keiner Stelle das Maß von 2,50 m unterschreiten.

- Aufgrund der hohen zu erwartenden Kfz-Belastung dieses Teilstücks (über 25.000 Kfz / DTV = Grenzwert für den Einsatz von Radfahrstreifen gem. VwV-StVO) soll die Landfermannstraße mit beidseitigen Radwegen im Seitenraum ausgestattet werden, deren Maß 1,80 m nicht unterschreitet. Für die nördliche Seite wurde ein Maß von 0,50 m Sicherheitsabstand zwischen Radweg und Parkstreifen abgestimmt. Für die Anlage von Radwegen anstelle von Radfahrstreifen sprechen auch städtebauliche Aspekte der

Straßenraumproportion: Radwege verbreitern optisch den Seitenraum und erhöhen gleichzeitig auch den Abstand zwischen Gebäudekante und fließendem Verkehr. Dies kommt letztlich den Straßenrandnutzungen und dem Aufenthalt (ein- / aussteigende ÖPNV-Fahrgäste, größere Fußgängergruppen zu spätabendlichen Spitzenzeiten bei erwartungsgemäß eher geringem Aufkommen im Radverkehr) und dem Querungsweg von Fußgängern an den vorgesehenen Furten zugute.

- Die Ausfahrtrampe der Spielbank- /Hotelvorfahrt wird frühzeitig vor dem Knotenpunkt Landfermannstraße / Averdunkstraße auf die Landfermannstraße geführt.
- Anstelle der in den bisherigen Plänen vorgesehenen Busbucht für den ÖPNV vor dem Veranstaltungs- und Kongreßzentrum wird ein Buskap vorgesehen; diese Lösung ist verkehrstechnisch unproblematisch und ermöglicht das Vorhalten ausreichend dimensionierter Warteflächen für die ÖPNV-Fahrgäste. Für die Warteflächen wird eine Breite von 2,50 m vorgesehen, so dass ein entsprechender Witterungsschutz angelegt werden kann.
- Die Fahrbahn besteht aus zwei überbreiten Richtungsfahrbahnen von jeweils 5,50 m Breite zzgl. einer Mitteltrennung (0,50 m). Auf der nördlichen Seite der Landfermannstraße verbleibt dort, wo ein ausreichendes Flächenangebot im Straßenraum vorhanden ist, ein Parkstreifen von 2,00 m Breite.
- Am Knotenpunkt Averdunkstraße erhält der Kfz-Verkehr in der Landfermannstraße aus Richtung Westen einen Aufstellstreifen für Linksabbieger in Richtung Mainstraße (b=3,00 m). Aus den Leistungsfähigkeitsuntersuchungen ergibt sich, dass eine Aufstellfläche von 12 m ausreichend ist.
- An den Knotenpunkten mit der Averdunkstraße und der Moselstraße werden Furten für Fußgängerquerungen wie im Bestand vorgesehen.
- Im Bereich der Fußgängerfurten werden Mittelinseln (=2,00 m) als Warteflächen eingerichtet.
- Die Bäume im bestehenden Mittelstreifen sind nach Aussage der Stadt Duisburg aufgrund ihres schlechten Vitalitätszustandes nicht erhaltenswürdig.

8.2 Geräusche

Die durch die geplante Nutzung des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank zu erwartende Geräuschentwicklung ist mit der Schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan durch die Lärmkontor GmbH, Hamburg, begutachtet worden.

Hinsichtlich der Beurteilung der Einordnung der verkehrlichen Belange wurde die DIN 18005-1 Beiblatt 1, Ausgabe 1987, „Schallschutz im Städtebau“ zugrundegelegt. Die Beurteilung verkehrlicher Immissionen erfolgte nach Maßgabe der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), diejenige anlagenbezogener Immissionen nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm).

Als maßgeblich für die von dem Betrieb des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank ausgehenden Geräuschemissionen sind die Auswirkungen auf den Straßenverkehr der umliegenden Straßen beurteilt worden. Zudem sind die Schallimmissionen durch den Betrieb haustechnischer Anlagen untersucht worden. Geräuschauswirkungen größerer Veranstaltungen, die im geplanten Veranstaltungs- und Kongreßzentrum durchgeführt werden, sind als veranstaltungsbedingte Immissionen gesondert bestimmt und beurteilt worden.

8.2.1 Schutzbedürftige Nachbarschaft

Als schutzbedürftig innerhalb der von der Gutachterin als Kerngebiete eingestufteten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere angesehen worden:

- die Wohngebäude an der Landfermannstraße,
 - das Hotel an der Averdunkstraße / Landfermannstraße,
 - das Hotel „Duisburger Hof“,
 - die Volkshochschule am Averdunkplatz,
- sowie
- ggf. Büronutzungen in den Gebäuden an der Königstraße, im Gerichtsgebäude, an der Landfermannstraße und am Averdunkplatz.

8.2.2 Schalltechnische Untersuchungen, Einzelpunktberechnungen

Als repräsentative Immissionsorte wurden daraufhin insgesamt 19 Berechnungspunkte entlang der Landfermannstraße vom Stadthaus bis zur Mainstraße, am Averdunkcenter, am Kalderoni-Hochhaus, an der Volkshochschule, auf der südlichen Seite der Königstraße und am Land- und Amtsgericht ausgewählt, für die Beurteilungspegel berechnet und bewertet wurden.

8.2.3 Analyse und Prognosesituation fließender Verkehr

Als Emissionsquellen für die Beurteilung der Verkehrsgeräusche wurden diejenigen Verkehre auf den Straßen im Plangebiet und in dessen Umfeld berücksichtigt, von denen ausgehend das vorliegende Verkehrsgutachten (vgl. vorstehend Ziffer 8.1) Belastungen ausweist. Es wurden die Immissionssituationen für die Analyse sowie für die Prognosefälle ohne bzw. mit dem Bau des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank getrennt nach Tages- (6 - 22 Uhr) und Nachtbelastung (22 - 6 Uhr) untersucht.

Grundlage für die Berechnung von Straßenverkehrslärm waren dabei die "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990" (RLS-90).

Untersucht wurden die derzeitige Belastungssituation und die folgenden Prognosevarianten aus dem Verkehrsgutachten mit folgenden Annahmen:

Variante 1: Prognose Null

Prognose des zukünftigen Verkehrs ohne Realisierung des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank,

Variante 2: Prognose III.2

Prognose des zukünftigen Verkehrs bei Realisierung des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank,
Wegfall der östlichen Zufahrt zur Tiefgarage Karstadt,
westliche Zufahrt zur Tiefgarage Karstadt wird nur als Zufahrt genutzt bzw. in den Abendstunden als Ausfahrt.

Aus den Einzelpunktbeurteilungen der Gutachterin resultieren u.a. folgende Ist- sowie Prognosewerte, die nachstehend auszugsweise wiedergegeben werden:

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)						Veränderung*
	Analyse 0		Prognose 0		Prognose III.2		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
Friedrich-Albert-Lange-Platz 1, Südseite	68-72	61-64	68-72	61-64	69-72	61-64	< 1
Landfermannstraße Hotel Duisburger Hof, Südseite	68-71	61-63	69-71	62-64	70-72	62-64	< 1
Landfermannstraße 9	70-73	62-65	70-73	62-65	72-74	64-67	1-2
Mainstraße 11	65	57	65-66	57-58	66-67	58-59	< 1
Hotel Averdunkstr. / Landfermannstr., Nordseite	71-72	63-64	71-72	64-65	72-73	65-66	1
Volkshochschule, Nordseite	55-56	48-49	56-57	48-50	36-41	29-34	-16 bis -20
Bürohaus an der Königstraße	47-51	39-43	47-51	40-44	38-46	30-38	-5 bis -10
Land- und Amtsgericht, nördlicher Gebäudeteil	49-52	42-44	59-61	51-54	58-61	50-53	< -1

* Veränderung Prognose III.2 zu Prognose 0

Daraus zieht die Gutachterin insbesondere folgende Schlussfolgerung:

„Die Analyse der derzeitigen Situation ergab, dass die Gebäude im Umfeld des Plangebietes bereits jetzt hohen Immissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt sind. An den untersuchten Immissionspunkten an der Landfermannstraße wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) erheblich überschritten. ...

Auch in der Prognose 0 (ohne Realisierung des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank) sind die Gebäude an der Landfermannstraße hohen Immissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Gegenüber der Analyse wurden etwa um 1 dB(A) höhere Beurteilungspegel festgestellt. Diese geringe Pegelerhöhung resultiert aus der allgemeinen Verkehrszunahme im Beurteilungszeitraum.

Nach Realisierung des Bauvorhabens erhöhen sich die Beurteilungspegel insbesondere an der Bebauung nördlich der Landfermannstraße um bis zu 2 dB(A). Am Hotel an der Ecke Averdunkstraße / Landfermannstraße beträgt die Zunahme der Beurteilungspegel 1 dB(A) oder weniger.

Grund für die Zunahme der Immissionen an der Bebauung nördlich der Landfermannstraße sind hauptsächlich die Reflexionen am künftigen Gebäude. Gleichzeitig schirmt das geplante Gebäude die Emissionen der Landfermannstraße ab, so dass die dahinter liegenden Bürogebäude und die Volkshochschule erheblich weniger belastet sind.“

8.2.4 Analyse und Prognosesituation Veranstaltungs- und Kongreßzentrum sowie diesem zuzurechnender Verkehr von und zu den Stellplätzen

„Es wurde unterstellt, dass aus den Tiefgaragen an der Averdunkstraße keine nennenswerten Immissionen nach außen dringen können. Anlagenbedingt wirkt sich deshalb hauptsächlich das oberste, freiliegende Parkdeck der Stellplatzanlage mit 140 Stellplätzen auf die Immissionssituation aus.

Die Berechnungen erfolgten für die lauteste Nachtstunde (als kritischster Beurteilungsfall), für die angenommen wurde, dass alle Stellplätze belegt sind und - zum Beispiel nach einer größeren Veranstaltung in der Mercatorhalle - sämtliche Fahrzeuge die Anlage in der lautesten Nachtstunde verlassen.“.....

Untersucht wurden bezüglich der Prognosen der anlagenbezogenen Immissionen folgende mit dem Betrieb des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums sowie der Spielbank verbundene Immissionen:

- a) Betrieb von haustechnischen Anlagen auf dem Dach des geplanten Gebäudes

Hierzu ist im Gutachten u.a. angemerkt:

„...Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger wurden die haustechnischen Anlagen mit zwei Einzelschallquellen auf dem Dach des ovalen Gebäudeteils, in dem die haustechnischen Anlagen untergebracht werden sollen, berücksichtigt.

Die Schalleistungspegel je Einzelquelle wurden mit 80 dB(A) je Quelle (Erfahrungswert für Lüftungseinrichtungen nach dem Stand der Technik) belegt.“

- b) Durchführung von größeren Veranstaltungen

Dazu führt die Gutachterin aus:

„Veranstaltungen mit größerer Publikumsbeteiligung wirken sich hauptsächlich auf den Verkehr aus. Um diese Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu überprüfen, wurde der durch den Veranstaltungsbetrieb induzierte Verkehr auf öffentlichen Wegen untersucht. Dabei wurde unterstellt, dass aus den Tiefgaragen keine nennenswerten Immissionen nach außen dringen können. Die Berechnungen erfolgten für die lauteste Nachtstunde (als kritischster Beurteilungsfall), für die veranstaltungsbedingte Verkehrsangaben ausschließlich vorlagen.“

- c) An- und Abreiseverkehr auf der Rampe an der Landfermannstraße

Hierzu heißt es in dem Gutachten:

„Weil die an- und abfahrenden Fahrzeuge auf der Rampe voraussichtlich mit geringer Geschwindigkeit fahren, ist nicht zu erwarten, dass an der nächsten, lärmempfindlichen Nutzung Richtwertüberschreitungen auftreten. An dieser Stelle wird deshalb nur das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm untersucht. Besucher der Spielbank oder anderer Nutzungen im Kongreßzentrum erreichen ihr Ziel zum Teil auch über den Zugang an der

Landfermannstraße. Der Zugang wird über die Rampe angefahren und die Fahrgäste der einzelnen Pkw verlassen direkt vor dem Eingang die Fahrzeuge. Dabei können einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, zum Beispiel durch Türeenschlagen o.ä., auftreten, die nach dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm zu beurteilen sind.“

Aus den Einzelpunktberechnungen resultieren folgende Ergebnisse für anlagenbezogene Immission bei Veranstaltungsbetrieb:

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		Spitzenpegel in dB(A)
	Spitzenstunde 22-23 Uhr ohne Veranstaltung	Spitzenstunde 22-23 Uhr mit Veranstaltung	
			An- und Abreiseverkehr auf der Rampe
Friedrich-Albert-Lange-Platz 1, Südseite	66-69	66-69 (+0)	-
Friedrich-Albert-Lange-Platz 1, Ostseite	63-64	63-64 (+0)	-
Landfermannstraße Hotel Duisburger Hof, Südseite	66-68	66-68 (+0)	-
Landfermannstraße Hotel Duisburger Hof, Westseite	63-64	63-64 (+0)	-
Landfermannstraße 3	68-69	68-69 (+0)	bis 62
Landfermannstraße 9	69-71	69-71 (+0)	bis 60
Landfermannstraße 13, Südseite	70-71	70-72 (+1)	bis 55
Landfermannstraße 13, Ostseite	67-68	68-69 (+1)	-
Mainstraße 11	64-65	65-66 (+1)	-
Hotel Averdunkstr./ Landfermannstr., Westseite, Anbau	69-70	70-72 (+2)	bis 44
Hotel Averdunkstr./ Landfermannstr., Nordseite, Anbau	71-72	72-73 (+1)	bis 49
Hotel Averdunkstr./ Landfermannstr., Nordseite	70-71	71-72 (bis +2)	bis 48

Die Gutachterin gelangt darüber zu folgender Bewertung der anlagenbezogenen Immissionen:

„Analyse:

In der lautesten Nachtstunde wird - bei intensivem Abreiseverkehr nach einer Veranstaltung in der Mercatorhalle - an den untersuchten Immissionspunkten der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von nachts 45 dB(A) überschritten.

Die Immissionen der Stellplatzanlage am Tage liegen unter denen der lautesten Nachtstunde, gleichzeitig wird der Tag mit 15 dB(A) höheren Richtwerten beurteilt als die Nacht. Die Tagessituation ist damit unkritisch.

Prognosen:

„Der Betrieb haustechnischer Anlagen auf dem Dach des ovalen Gebäudeteils, in dem die Anlagen untergebracht werden sollen, führt nicht zu Konflikten mit dem Umfeld des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums.

Für das im Rahmen des Bauprojektes geplante Hotel im Veranstaltungs- und Kongreßzentrum führt der Betrieb haustechnischer Anlagen dann nicht zu einer Überschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes für die kritische Nachtzeit (Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von nachts 45 dB(A)), wenn die Schallleistungspegel der Anlagen 80 dB(A) nicht überschreiten.

Der Abreiseverkehr nach größeren Veranstaltungen im Veranstaltungs- und Kongreßzentrum erhöht die Beurteilungspegel in der lautesten Nachtstunde (Spitzenstunde von 22 bis 23 Uhr) an den Gebäuden im Bereich der Kreuzung Averdunkstraße / Landfermannstraße um etwa 1 bis maximal 2 dB(A).

Nach der TA Lärm sollen Immissionen des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von der zu untersuchenden Anlage in Wohn- und Mischgebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit sie alle in Kapitel 2.2 für anlagenbedingte Verkehrsgeräusche durch Verkehr auf öffentlichen Wegen aufgeführten Kriterien erfüllen.

Bereits die erste dieser Forderungen ist im Fall des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums an keinem der untersuchten Immissionsorte erfüllt, so dass Lärmschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen nach der TA Lärm nicht zwingend erforderlich sind.

Weil unterstellt wurde, dass aus den Tiefgaragen an der Averdunkstraße keine nennenswerten Immissionen nach außen dringen können, verbessert sich die anlagenbedingte Immissionssituation für die lauteste Nachtstunde durch den Wegfall des obersten, freiliegenden Parkdecks der Stellplatzanlage.

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, zum Beispiel Türeenschlagen o.ä., durch mit dem Pkw vorfahrende Gäste erreichen an der Bebauung nördlich der Landfermannstraße Spitzenpegel bis zu 62 dB(A).

Nach der TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Das Spitzenpegelkriterium wird mit Maximalpegeln von bis zu 62 dB(A) am Tage deutlich und in der Nacht gerade eingehalten, wenn die auf der Rampe an der Landfermannstraße auftretenden Geräuschspitzen 100 dB(A) je Einzelfall nicht überschreiten.“

8.2.5 Lärmschutzmaßnahmen

Aus den Analysen und Prognosen zieht die Gutachterin folgende Konsequenzen und gibt folgende Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen:

„Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass sich nach dem Bau des Veranstaltungs- und Kongresszentrums mit Spielbank in Duisburg geringfügige Erhöhungen der Beurteilungspegel an der nördlichen Bebauung an der Landfermannstraße ergeben.

Ursache für die Zunahme der Immissionen sind hauptsächlich die Reflexionen am künftigen Gebäude.

Maßnahmen an der künftigen Fassade scheiden aus technischen und städtebaulichen Gründen aus. Es wird deshalb vorgeschlagen, zu prüfen, ob auf dem Teilstück vor dem Veranstaltungs- und Kongresszentrum an der Landfermannstraße die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden könnte.

Die Herabsetzung der Geschwindigkeit auf einem Teil der Landfermannstraße reduziert die Immissionspegel um etwa 1 dB(A) am Hotel an der Averdunkstraße und bis zu 3 dB(A) direkt an der nördlichen Bebauung an der Landfermannstraße. Damit wird die reflexionsbedingte Pegelerhöhung teilweise mehr als kompensiert.“

8.3 Landschaftspflegerischer Eingriff - Ausgleich (landschaftspflegerischer Begleitplan)

Schließlich wurde im Vorfeld der Bauleitplanung für den vorliegenden Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Begleitplan durch PFA - Plan Form Art Landschaftsarchitekten BDLA, Kempen, erstellt:

8.3.1 Bestandssituation

Hinsichtlich der Bestandssituation heißt es in dem Gutachten u.a.:

„Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und bisherigen Nutzung stark anthropogen überformt. Daher kann darauf verzichtet werden, auf die naturräumlichen Grundlagen und einzelnen Schutzgüter gesondert einzugehen.

Zusammenfassend läßt sich das Untersuchungsgelände als naturferne, nahezu ebene Fläche beschreiben, die jedoch durch ihren umfangreichen Baumbestand einen sehr bedeutenden Beitrag zum Stadtbild und auch zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas leistet.

Die nicht überbauten Flächen sind größtenteils von Tiefgaragen unterbaut, so dass sich Boden- und Grundwasserhaushalt ebenfalls in keinem naturnahen Zustand befinden.

Ortsbild und Nutzungstypen

Das Plangebiet wird vor allem durch die großzügige Grünanlage auf dem König-Heinrich-Platz geprägt. Diese stellt sich als weite Rasenfläche mit alten, sehr mächtigen Einzelbäumen dar. Die Fläche wird randlich gefasst bzw. strukturiert durch einige höhere Pflanzkübel, die teils Wechselbepflanzung, teils dauerhafte Gehölzpflanzungen enthalten.

Am nördlichen Rand der Grünfläche befinden sich die Ein- und Ausfahrten einer Tiefgarage, die sich unter der Anlage fast an die südliche Plangrenze erstreckt. Von der Fußgängerzone bietet sich eine sehr schöne Blickachse über die Rasenfläche hinweg bis zu dem stattlichen Theatergebäude nördlich der Landfermannstraße.

Die Baumreihe am westlichen Grundstücksrand verdeckt das Land- und Amtsgericht nahezu vollständig. Ebenso wirkt die zwar flache, aber großflächige Mercatorhalle hinter den hohen Bäumen untergeordnet.

Die zweigeschossige Parkpalette östlich der Mehrzweckhalle verschwindet optisch vollständig hinter den Gebäuden der VHS und des Averdunkzentrums. Sie ist lediglich von der viel befahrenen Landfermannstraße einsehbar. Abgesehen von wenigen Pflanzkübeln ist diese Fläche unbegrünt.

Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet die Fußgängerzone Königstraße. Diese ist überwiegend versiegelt und nur von einer doppelten Baumreihe aus jungen Linden unterbrochen."

Tabellarisch ist der Ausgangszustand hinsichtlich der vorhandenen Vegetation von der Gutachterin wie folgt festgestellt worden:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsgeländes							
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1	4.7	Tiefgarage mit intensiver Dachbegrünung	4.858	1	1	1,0	4.858,0
2	1.1	Versiegelte Flächen	35.556	0	1	0,0	0,0
3	2.2	Straßenbegleitgrün (Rasen, Bodendecker im Straßenraum)	621	3	1	3,0	1.863,0
4	4.5	Pflanzbeete mit Bodendeckern	657	3	1	3,0	1.971,0
4*	4.5	Pflanzbeete mit Bodendeckern und Sträuchern	219	3	2	6,0	1.314,0
5	4.1	Pflanzbeet mit Rasen u. vereinzelt Sträuchern	507	2	1	2,0	1.014,0
6	8.2	Einzelbaum, StD 20-34 cm	257	8	1	8,0	2.056,0
7	8.2	Einzelbaum, StD 35-49 cm	217	8	1,1	8,8	1.909,6
8	8.2	Einzelbaum, StD 50-100 cm	742	8	1,3	10,4	7.716,8
9	8.2	Einzelbaum, StD >100 cm	1.566	8	1,5	12,0	18.792,0
			45.200				
Summe der Einzelflächenwerte A:							41.494,4

Hinsichtlich der Fauna heißt es:

„Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Fauna im Untersuchungsgebiet vorgenommen, da die besondere Eignung der einzelnen Biotoptypen für das Vorkommen bestimmter Tierarten in ihrer Wertzahl bereits berücksichtigt ist.“

8.3.2 Auswirkungen des Eingriffs

Bezüglich zu erwartender Auswirkungen des Eingriffs sowie wegen Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung ist in dem Gutachten sodann ausgeführt:

„Durch die geplanten baulichen Veränderungen ist mit dem Verlust einiger Bäume und Teilen der Grünanlage zu rechnen....

Nachfolgend werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter, sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der eventuellen Negativwirkungen aufgelistet.

Wasser

Mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist nicht zu rechnen, da der Wasserhaushalt bereits heute durch großflächige Versiegelung und Tiefgaragen beeinträchtigt ist.

Boden

Eingriffe in den Bodenhaushalt beschränken sich auf eine mögliche weitere Versiegelung der Rasenfläche südlich der Mercatorhalle. Allerdings ist auch hier durch die Tiefgarage das Bodenleben bereits gestört.

Landschaftsbild

Das Ortsbild wird sich durch den Bau einer neuen Mehrzweckhalle und den damit einhergehenden Verlust einiger Bäume vermutlich deutlich verändern. Diesbezüglich besonders bedeutsam sind vor allem die Platanengruppe am Nordrand des König-Heinrich-Platzes, die Platanen-Reihe westlich der Mercatorhalle sowie auch die Bäume entlang des Landgerichtes.

Biotoppotential

Der Eingriff in das Biotoppotential besteht aus dem zu erwartenden Verlust einiger alter Bäume und flächiger Pflanzungen. Dabei ist zu beachten, dass nach Möglichkeit nur solche Bäume entfernt werden, deren Vitalität bereits eingeschränkt ist. Die zu erhaltenden Bäume sollten für die Dauer der Bautätigkeit vor Beschädigungen von Stamm, Krone und Wurzelwerk geschützt werden.“

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Biotoppotential genauer zu beschreiben und zu bewerten, wird eine Konflikthanalyse i. S. der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach §§ 4-6 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsschutzgesetz – LG NW) vorgenommen.“

Dem Ausgangszustand des Untersuchungsgeländes mit einem Flächenwert **41.494,4 Punkten** steht danach gegenüber der Flächenwert des Zustands nach der Umsetzung der Planung mit **39.204,4 Punkten**. Daraus ergibt sich ein

Kompensationsbedarf von **2.290 Punkten**, der an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.

8.3.3 Vorgeschlagene Grünordnerische Maßnahmen

Aufgrund dessen werden von der Gutachterin folgende Grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen:

„Für die festzusetzenden Maßnahmen ist die Dauer einer Generation (25 Jahre) als geschätzte Entwicklungszeit angenommen. Über diesen Zeitraum hat der Eingriffsverursacher die Pflege sicher zustellen.“

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 4 Abs. 4 Satz 1 LG NW)

Die zu erhaltenden Bäume müssen für die Dauer der Bauzeit gemäß der DIN für Baumschutzmaßnahmen (DIN 18920) gegen Beschädigung der Kronen, Stämme und Wurzeln gesichert werden.

Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität (nach §§ 3 und 4 Abs. 4 Satz 1 LG NW)

Die Blickachse Königstraße – Theater bleibt voraussichtlich als Grünanlage erhalten und wird als solche festgesetzt werden. Die Versiegelung beschränkt sich dann wahrscheinlich überwiegend auf bereits heute versiegelte Flächen, auf diese Weise wird dann der Eingriff in den städtischen Landschaftshaushalt vermindert. Davon wird auch in der nachfolgenden Bilanzierung Anhang B ausgegangen. Sollte sich dies im weiteren Verfahrensverlauf ändern, muss die Bilanzierung fortgeschrieben werden.

Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare, bleibende Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung (nach § 4 Abs. 4 LG NW)

Aufgrund der engen räumlichen Planungsgrenzen und der schon bestehenden Grünanlage ist ein Ausgleich innerhalb der Plangrenzen nicht möglich.

Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare, bleibende Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung (nach § 5 LG NW)

*Der verbleibende Kompensationsbedarf kann in Form einer Ersatzgeldzahlung an die Stadt Duisburg beglichen werden. Die Stadt Duisburg kann damit dann den Notwendigkeiten entsprechende Ersatzmaßnahme durchführen. Die Höhe der Zahlung orientiert sich an den Kosten, die für eine Ersatzmaßnahme einschließlich der erforderlichen Fläche aufgewendet werden müssten. Für die Berechnung der Kompensationsfläche wird von einer bestehenden Ackerfläche ausgegangen, die um max. 3 Punkte auf 5 Punkte/m² aufgewertet werden kann. Eine Aufwertung auf mehr als 5 Punkte lässt das Bewertungsverfahren nicht zu. Bei einem Kompensationsbedarf von 2290 Punkten errechnet sich ein Flächenbedarf von **763,3 m²**. Das Ersatzgeld beläuft sich dann auf **12.- € / m²**.“*

8.3.4 Bilanzierung

Das führt nach der Darlegung der Gutachterin zu folgender Bilanzierung:

B. Zustand des Untersuchungsraumes nach Umsetzung der Planung

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A/P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Flächen	32.914	0	1	0,0	0,0
2	4.1	Grünanlage, Park	3.076	2	1	2,0	6.152,0
3	4.7	Tiefgarage mit intensiver Dachbegrünung	6.089	1	1	1,0	6.089,0
4	8.2	Einzelbaum, StD 20-34 cm	249	8	1	8,0	1.992,0
5	8.2	Einzelbaum, StD 35-49 cm	99	8	1,1	8,8	871,2
6	8.2	Einzelbaum, StD 50-100 cm	558	8	1,3	10,4	5.803,2
7	8.2	Einzelbaum, StD >100 cm	1.222	8	1,5	12,0	14.664,0
8	2.2	Straßenbegleitgrün (Rasen, Bodendecker im Straßenraum)	621	3	1	3,0	1.863,0
9	4.5	Pflanzbeete mit Bodendeckern	154	3	1	3,0	462,0
9*	4.5	Pflanzbeete mit Bodendeckern und Sträuchern	218	3	2	6,0	1.308,0
			45.200				
Summe der Einzelflächenwerte B:							39.204,4
C. Gesamtbilanz: (Summe der Einzelflächenwerte B - Summe der Einzelflächen A)							-2.290,0

Daraus ermittelt folgt nach der Darlegung des Gutachtens folgende Berechnung für ein zu entrichtendes Ersatzgeld:

Die Ersatzgeldzahlung setzt sich zusammen aus Planungskosten, Erstellungskosten, Grundstückskosten, Kosten für langfristige Pflege und Unterhaltung sowie den Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen:

$$763,3 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €} = 9.159,60 \text{ €}$$

Insgesamt führt das zu folgender Zusammensetzung der Gesamtkosten:

Kosten für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	2.817,00 €
Ersatzgeld	9.159,00 €
Die Gesamtkosten für die landschaftspflegerischen Festsetzungen innerhalb einer Entwicklungszeit von 25 Jahren betragen	11.976,60 €

9 Festsetzungen und Regelungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1035 wird die in der Rahmenkonzeption als Grundsatz formulierte städtebauliche Neuordnung der den Geltungsbereich des Planes umfassenden Innenstadtlfläche unter Beachtung der dafür im einzelnen formulierten Ziele in konkretes Städtebaurecht gekleidet. Mit dem Gebietscharakter des Kerngebietes werden die Umgebungsstrukturen aufgenommen und im Zusammenhang mit den gestalteten Freiflächen zu einem gewünschten vielfältigen und lebendigen Siedlungsraum beitragen.

Der Bebauungsplan ist zunächst eine Angebotsplanung. Mit den von der Stadt Duisburg bereits ergriffenen und noch weiter zu ergreifenden vertraglich vereinbarten Maßnahmen zur Verwirklichung des Geplanten sowie der Umsetzung der Verpflichtungen der beteiligten Privaten, insbesondere der Brune Consulting GmbH und der Westdeutsche Spielbanken GmbH – die in städtebaulichen und anderen Verträgen gebunden werden – ist davon auszugehen, dass die angestrebte städtebauliche und funktionale Neuordnung des betroffenen Gebietes in durchaus überschaubarer Zeit (bis etwa Mitte 2005) gelingen wird.

Die bauliche und freiraumplanerische Aufwertung des Stadtbereiches kann sich zusammen mit einem wirtschaftlich tragfähigen Errichtungs- und Betreiberkonzept für das Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit Spielbank als Initialzündung positiv auf die gesamte weitere Innenstadtentwicklung auswirken. Der Stadtraum wird mit seinen vielfältigen Strukturen und Nutzungen zu Aufenthalt und Kommunikation einladen. Mittelfristig ist damit zu rechnen, dass die beabsichtigte Nutzung in einem qualitativ hochwertigen Stadtraum zusätzliche Besucher und damit auch Kunden an die Stadt Duisburg binden wird. Alle im Zusammenhang mit der Planung relevanten Gesichtspunkte werden dabei zureichend gewürdigt.

9.1 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet

Für den Bereich, in dem zukünftig das neue Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit der Spielbank und weiteren Nutzungen errichtet wird, wird ein Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 der Baunutzungsverordnung (BaUNVO) festgesetzt.

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

9.1.1 Zulässige Nutzungen

- a) Allgemein zulässig nach der vorliegenden Planung sind die in § 7 Abs. 1 Nrn. 1-4 und 6 BaUNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten gemäß Nr. 2 allerdings nur mit den nachfolgend in Kap. 9.1.2 genannten Einschränkungen):

- Nr. 1: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Nr. 2: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- Nr. 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

- Nr. 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Nr. 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Mit der Zulassung der vorstehend genannten, im Kerngebiet zulässigen Nutzungen im wesentlichen auf den Feldern, auf denen die bisherige Mercatorhalle und das Parkdeck gelegen waren, und nach Süden im Anschluss an die Fläche, auf der sich bislang das Restaurant befand, aber auch darüber hinausgehend, wird die von der Stadt Duisburg für den Bereich, für den der Plan erlassen wird, beabsichtigte Stadtentwicklung mit vielfältigen und lebendigen Strukturen in der Innenstadt für den baulich zu nutzenden Teilbereich des Plangebietes festgeschrieben.

Die bisherige Nutzung eines Veranstaltungsgebäudes ist auch weiterhin zulässig und erwünscht. Mit der vom Rat der Stadt Duisburg beschlossenen Konzeption eines Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank wird eine gegenüber dem bisherigen Bestand erheblich weiter greifende, städtebaulich integrierte Gesamtlösung entstehen. Der vorhandene kulturelle Schwerpunkt soll erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden. Im Rahmen der Gesamtlösung werden insoweit die traditionellen und funktionalen Möglichkeiten der alten Mercatorhalle durch das neue Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit der Spielbank übernommen. Synergieeffekte für das neue Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit der Spielbank sowie für die Innenstadt Duisburgs insgesamt sollen sodann darüber hinausgehend entstehen durch ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, themenorientierte Freizeitangebote, Hotel, Dienstleistungen und Einzelhandel. Die Vielfalt an Nutzungen lässt eine Belebung des Innenstadtstandortes sowohl tagsüber als auch in den Abendstunden erwarten. Insbesondere die Belebung nach Geschäftsschluss wird dazu führen, dass der für den städtischen Aufenthalt gestaltete König-Heinrich-Platz aufgewertet wird.

Die Festsetzung des Kerngebietes ermöglicht die beabsichtigten kerngebietstypischen Nutzungsarten. Von den zentralen Nutzungen wie Gastronomie, Vergnügungsstätten, nicht störendes Gewerbe, Geschäfts- und Bürogebäude usw. werden sowohl die gesamte Innenstadt als auch der umgebende öffentliche Stadtraum mit der Fußgängerzone und den Plätzen profitieren. Mit der Entwicklung kann die Stadt Duisburg somit die zentralen Funktionen entsprechend ihrer Einstufung als Oberzentrum ausbauen.

- b) Soweit innerhalb des Kerngebietes Einzelhandel – auch in nach den einschlägigen Bestimmungen bereits als großflächig einzustufendem Umfang mit über 700 m² Verkaufsfläche – insgesamt für zulässig erklärt wird, ist dieses unbedenklich. Die festgesetzten Flächen liegen unmittelbar an der Königstraße als Einkaufsschwerpunkt und in direkter Nähe zu dem Siedlungsschwerpunkt (SSP). Der Standort ist nach Maßgabe aller Vorgaben des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen - auch soweit dieser nicht unmittelbar anwendbar ist - als integrierter Standort geeignet, zusätzliche Einzelhandelsunternehmen, gerade auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, anzusiedeln. Für das geplante Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit der Spielbank sind nach Maßgabe des derzeitigen Planungsstandes Einzelhandels-Nutzungen vorgesehen, die – vor allem von ihrer Qualität und Hochwertigkeit her – in einem Kontext zu den anderen in dem neuen Zentrum vorgesehenen Nutzungen stehen.

Die einzelnen Ladeneinheiten werden dabei voraussichtlich jeweils - jede für sich - nicht die Grenze zur Großflächigkeit im Rechtssinne erreichen. Zumindest wird das bei einer Vielzahl der anzusiedelnden Geschäfte so der Fall sein. Die Stufe zur Großflächigkeit wird dementsprechend voraussichtlich nur bei einer Zusammenfassung der Verkaufsflächen aller in dem Gebäudekomplex anzusiedelnden einzelhandelsrelevanten Nutzungen überschritten werden. Die Ansiedlung von Einzelhandel, dessen Höchstumfang durch die Festsetzungen dazu, welches bauliche Ausmaß der zu errichtende Gebäudekomplex höchstens haben darf, und zwingend auch durch die Dimension der dort anzusiedelnden anderen Nutzungen (Veranstaltungs- und Kongreßzentrum, Spielbank, Gastronomie, Hotel usw.) nachhaltig begrenzt ist, ist für Duisburg nicht nur unschädlich, sondern im Gegenteil sogar in besonderer Weise wünschenswert:

Für die Stadt Duisburg sind im „Einzelhandelsstrukturatlas Ruhrgebiet 2001“, einer Untersuchung der Industrie- und Handelskammern im Ruhrgebiet, sowie in einer vergleichenden Studie der einzelhandelsrelevanten Kennziffern durch die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) deutliche Funktionsschwächen hinsichtlich der oberzentralen Funktion ermittelt worden. Sowohl die Ausstattung mit Dienstleistungen insgesamt als auch die Gewährleistung von Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt als Zentrum für Stadt und Region sind nicht ausreichend. Im Vergleich zu benachbarten Oberzentren, aber auch Mittelzentren wie Mülheim, Oberhausen usw. stellt sich die Situation für die Stadt Duisburg eher ungünstig dar.

Duisburg hat im Vergleich zu den anderen Oberzentren im Ballungsraum Ruhrgebiet eine unterdurchschnittliche Kaufkraft- und Umsatzkennziffer sowie eine wesentlich geringere Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner (EW). Die Übersicht der Vergleichswerte zu den benachbarten Ober- und Mittelzentren in der nachfolgenden Tabelle zeigt dieses deutlich:

Oberzentren	Verkaufsfläche/EW	Kaufkraftziffer	Umsatzkennziffer
Duisburg	732 m ²	99,1 %	90,8 %
Essen	924 m ²	108,9 %	121,7 %
Bochum	1.065 m ²	105,3 %	120,4 %
Dortmund	979 m ²	101,6 %	109,7 %

Mittelzentren	Verkaufsfläche/EW	Kaufkraftziffer	Umsatzkennziffer
Moers	1.070 m ²	99,1 %	111,3 %
Dinslaken	1.129 m ²	100,9 %	92,8 %
Mülheim	1.092 m ²	113,7 %	132,2 %
Oberhausen	1.238 m ²	99,5 %	128,4 %

Quelle: Stadt Duisburg

Die Auswertung der Studien lässt erkennen, dass auch bei der geplanten Realisierung von Einzelhandelsnutzungen in dem Gebäudekomplex des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums, die derzeit nur mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche geplant sind, der Umfang der Verkaufsfläche pro Einwohner nach wie vor noch deutlich unter den Vergleichswerten liegen wird.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die innerstädtische Situation innerhalb Duisburgs gilt dabei: Die verschiedenen Maßnahmen zur Stärkung der Versorgungssituation beziehen sich sowohl auf eine Ausweitung vorhandener Handelsunternehmen als auch die Errichtung neuer Einkaufsmöglichkeiten an integrierten Standorten. Insgesamt läßt die geplante Entwicklung in der Innenstadt von Duisburg die Tendenz erkennen, das bisherige Defizit an Verkaufsflächen, Umsatz und Kaufkraftzahlen abzubauen. Insoweit kommt die Einbeziehung von Einzelhandelsnutzungen in das Konzept des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums den Absichten zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels sichtbar entgegen und festigt sie.

Bei einer geplanten Verkaufsfläche von angenommen beispielsweise ca. 4.200 m² in dem neuen Veranstaltungs- und Kongreßzentrum erweitert sich die Verkaufsfläche der Duisburger City, die derzeit bei etwa 105.000 m² liegt, lediglich um etwa 4 %. Bezogen auf die Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner würden sich die Werte von 732 m² auf lediglich 740 m² erhöhen. Insoweit resultieren aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung in Relation zu den Vergleichsstädten damit für diese keine negativen Auswirkungen. Insbesondere das geplante Einkaufszentrum „MultiCasa“ befindet sich derzeit in städtebaulicher Hinsicht noch in der Planung und Vorbereitung. Die Planungen dafür sind indes bauplanungsrechtlich noch nicht so konkret, dass ein dort evtl. entstehendes Verkaufsflächenvolumen hier bereits gegengerechnet werden müsste. Im Übrigen ist auch bei einer (vorsorglich hypothetisch vorgenommenen) Einbeziehung ggf. im Rahmen des Projektes „MultiCasa“ entstehender Einzelhandelsflächen das Volumen der in die vorliegende Planung einbezogenen Verkaufsflächen in jeder Hinsicht akzeptabel.

9.1.2 Ausschluss von Nutzungen

- I.1. In dem festgesetzten Kerngebiet sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO unzulässig:
- 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 und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
 - sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

1.2 In dem festgesetzten Kerngebiet ausnahmsweise zuzulassende Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO fallen, gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

- a) Die aufgeführten besonderen Arten von Vergnügungsstätten und gewerblichen Nutzungen, deren Zweck - zumindest überwiegend - auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig, weil sie sich nicht in die vorhandene und beabsichtigte Umgebungsstruktur einfügen. Die stadträumlich hochwertigen Nutzungen des Stadttheaters, der Liebfrauenkirche, des Stadthauses, des Land- und Amtsgerichts und des Hotels Duisburger Hof sollen künftig mit dem beabsichtigten Veranstaltungs- und Kongreßzentrum eine attraktive Eingangssituation zur Königstraße als Einkaufsschwerpunkt bilden. Beabsichtigt ist ein lebendiger Stadtraum, der von allen Bevölkerungs- und Altersgruppen angenommen wird.

Religiöse Empfindungen sollen gerade auch angesichts der nur sehr geringen Entfernung beispielsweise zur Liebfrauenkirche nicht beeinträchtigt werden. Der Anteil an Wohnnutzungen nördlich der Landfermannstraße ist ein weiterer städtebaulicher Grund für den Ausschluss der genannten Vergnügungsstätten mit spezieller Ausrichtung. Die mit den angeführten Nutzungen einhergehenden Negativwirkungen könnten ansonsten eine Senkung der Wohnqualität bedeuten, die zu einer Abwanderung der Wohnbevölkerung von dort führen würde.

Insgesamt soll der Typus des Kerngebietes mit urbaner Nutzungsvielfalt entwickelt werden. Erfahrungen - auch in anderen Städten - zeigen, dass diese Nutzungsvielfalt insbesondere in Innenstadtbereichen bei einer Konzentration von Gewerbe mit Sexdarbietungen u.ä. verhindert wird. Entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele, die bereits auf der Ebene der informellen Planung formuliert worden sind, widersprechen die o. g. Nutzungen damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Stadtbereich. Die Stadt Duisburg hat trading-down-Effekten der Quartiere in Bahnhofsnähe in den letzten Jahren erfolgreich entgegengewirkt. Diese positive Entwicklung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan weitergeführt werden.

- b) Einer gesonderten Regelung zur Zulässigkeit von Spiel- und Automatenhallen, die ebenso dem Begriff der Vergnügungsstätten unterfallen, durch eine dazu ergehende gesonderte textliche Festsetzung bedurfte es demgegenüber im konkreten Fall hier nicht. Hierzu sind im notwendigen städtebaurechtlichen Umfang Regelungen in den parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplan stehenden Verträgen enthalten:

Zwar besteht grundsätzlich bereits nach Maßgabe des vorstehend bereits zitierten (vgl. Kap. 7.5) „Entwicklungskonzept(es) zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Stadtmitte“ ein Regelungsbedarf dahingehend, ein Ausufern solcher Einrichtungen in der Stadtmitte zu verhindern.

Von einem generellen bauplanungsrechtlichen Ausschluss solcher Einrichtungen in dem vorliegenden Bebauungsplan wäre letztlich aber möglicherweise auch die

Spielbank erfasst, jedenfalls aber der Teil der Spielbank, der das sog. Automatenspiel umfasst (vgl. dazu Fickert / Fieseler, BauNVO, 9. Auflage 1998, § 4a, Rdnr. 22.21 a.E.). Denn Spielbanken unterfallen zwar § 33 h der Gewerbeordnung (GewO), während Spielhallen für Automatenspiele außerhalb von Spielbanken regelmäßig unter § 33 i GewO zu subsumieren sind. Das Automatenspiel wird hier aufgrund der erteilten Konzession zur Spielbank gehören. Probleme könnten aber unter Umständen bereits dann auftreten, wenn der Spielbankbetreiber das von ihm vorgesehene Automatenspiel in einer eigenständigen Gesellschaft betreiben würde. Solche Schwierigkeiten sind nicht gewollt. Da andererseits der in dem festgesetzten Kerngebiet neu zu errichtende Gebäudekomplex mit den einzigen dort entstehenden maßgeblichen baulichen Anlagen nach Maßgabe der zu vereinbarenden Verträge einheitlich „aus einer Hand“ betrieben werden wird, ist eine Steuerung und Fixierung dahingehend, dass dort neben den gesondert lizenzierten Spielbankeinrichtungen aus den dafür geltenden städtebaulichen Gründen keine anderen Spiel- und Automatenhallen angesiedelt werden, auf vertraglicher Ebene durchaus städtebaurechtlich möglich und ausreichend. Die entsprechende Sicherung ist dementsprechend auf diese Art und Weise erfolgt.

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

Zudem widersprechen öffentliche Tankstellen mit ihrer geringen Höhenentwicklung sowie dem heute üblichen Raumbedarf allgemein der beabsichtigten Gestaltung des hier betroffenen innerstädtischen öffentlichen Raumes. Seine vorliegend vorhandene Bedeutung mit zahlreichen Baudenkmalen sowie Gebäuden in der näheren Umgebung, deren Unterschutzstellung als Denkmäler in Erwägung gezogen wird, soll durch eine entsprechende Gestaltung einer markanten Auftaktsituation zur Innenstadt hervorgehoben werden.

- d) Sonstiges Wohnen wird in dem festgesetzten Kerngebiet ebenfalls ausgeschlossen, obwohl es ansonsten in innerstädtischen Lagen durchaus gewünscht sein mag. Nach der architektonischen und städtebaulichen Konzeption des Gebäudekomplexes für das Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit der Spielbank und weiteren Nutzungen hat es dort - über evtl. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen hinaus, die zugelassen sind - keinen Platz. Da der Gebäudekomplex des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums aber voraussichtlich die einzige bauliche Anlage im Kerngebiet sein wird, war die dazu erfolgte Regelung geboten.

- e) Planungsrechtliche Voraussetzung für die vorstehenden Nutzungsausschlüsse nach § 1 Abs. 5 sowie 6 BauNVO - wodurch die Möglichkeit geschaffen ist, für bestimmte Baugebiete oder Teilbereiche der Baugebiete die vorstehend im einzelnen aufgeführten Nutzungen als eine „Art der zulässigen Nutzung“ auszuschließen bzw. mögliche Ausnahmen nicht zu Bestandteilen des Bebauungsplanes werden zu lassen - ist einerseits, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dieses ist gewährleistet, da

- die von der hier vorliegenden Regelung betroffenen Nutzungen nur einen schmalen Ausschnitt aus einer Fülle der insgesamt nach § 7 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen darstellen, sowie
- bestehende Einrichtungen durch den Ausschluss nicht betroffen werden und somit im Sinne der Nutzungsvielfalt einer City ein vertretbares Angebot auch an solchen Einrichtungen in der Stadtmitte von Duisburg vorhanden ist bzw. geschaffen werden kann, die im hier betroffenen Bereich ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzungen von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie durch eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

9.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche

Zur Sicherung einer verdichteten innerstädtischen Bebauungsstruktur, mit der deutliche Raumkanten zum öffentlichen Raum ausgebildet werden können, werden in dem Kerngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,5 festgesetzt.

Die dadurch zu bewirkende Verdichtung ist durch die Verpflichtung zur ökonomischen Nutzung von Grund und Boden im Stadtbereich begründet. Bauflächen sind innerstädtisch nur eingeschränkt verfügbar. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die der Bundesgesetzgeber in § 1 Abs. 5 BauGB fordert, sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB werden in dem vorliegenden Bebauungsplan durch diese Festsetzungen mit dem Ziel einer erhöhten baulichen Dichte in dem bereits entsprechend vorgeprägten Stadtbereich erreicht. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Duisburg soll die Königstraße als traditioneller Einkaufsschwerpunkt auch für großflächige Warenhäuser, Fachmärkte usw. gesichert und entwickelt werden. Für die Erhaltung und die Fortschreibung des städtischen Charakters sind dabei auch für angrenzende Bereiche wie das hier betroffenen Areal ähnliche oder z.T. sogar noch darüber hinausgehende urbane Dichtewerte stadtpolitisch erwünscht.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ) von 4,5 ist allerdings höher als die nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO bestimmte regelmäßige Obergrenze für Kerngebiete, die mit 3,0 festgesetzt ist.

Begründet ist das erhöhte Nutzungsmaß gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zunächst mit dem besonderen städtebaulichen Grund der beabsichtigten, oben beschriebenen städtischen Verdichtung, die ein solches erfordert. Der Rat der Stadt Duisburg beabsichtigt mit seinem Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht nur die Belegung der städtebaulich unzureichenden Situation mit der monofunktional zu nutzen gewesenen bisherigen Mercatorhalle, sondern strebt auch die städtebauliche Aufwertung dieses markanten Standortes an. Die Konzentration von Nutzungen auf einem relativ kleinen städtischen Areal soll sowohl den Stadtraum prägen als auch das Angebot der Innenstadt erweitern. Die Stärkung der Innenstadt mit kulturellen und Versorgungsangeboten soll die oberzentrale Funktion der Stadt Duisburg nachhaltig festigen und sichern.

Das Baugrundstück kann unter den genannten Voraussetzungen und mit den Bedingungen der Ausbildung von baulich-räumlichen Kanten zur Königstraße und zum König-Heinrich-Platz sowie der Anpassung der Höhenentwicklung an die umgebenden Bestandsstrukturen ausschließlich mit der erhöhten GFZ entwickelt werden. Die auch durch die Einräumung der Möglichkeit zu einer erhöhten baulichen Ausnutzung gewährte wirtschaftlich tragfähige Nutzung des beabsichtigten Gebäudes mit Veranstaltungs- und Kongressangeboten, Spielbank, Hotel, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen wird zudem zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Die Vielfalt der Nutzungen bedeutet neben den genannten Synergieeffekten für die Innenstadt auch Flexibilität bei der Berücksichtigung zeitlich bedingter Trends.

Außerdem wird die Zulässigkeit der Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO für Kerngebiete höchstzulässigen GFZ auf die Bestimmung des § 17 Abs. 3 BauNVO gestützt. Danach können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in Gebieten, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Anwendung des § 17 Abs. 3 BauNVO für den vorliegenden Bebauungsplan ist gerechtfertigt, da das betroffene Gebiet schon vor dem 1. August 1962 verdichtet bebaut war: Die bisherige Mercatorhalle mit dem vorhandenen Parkdeck ist in der Zeit von 1959 bis 1962 errichtet worden. Die umgebende Bebauung ist z.T. sogar noch deutlich früher entstanden.

Auch städtebauliche Gründe, wie

- die Lage des Gebietes an einer fußläufigen Einkaufszone in unmittelbarer Nähe von Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel,
- die Ermöglichung einer Attraktivitätssteigerung für das innerstädtische Gebiet und damit das Entgegenwirken gegen mögliche Verödungen, und
- die gewünschte gestalterische Entwicklung eines innerstädtischen Erscheinungsbildes

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

Erkennbare gegenteilige öffentliche Belange werden durch die erhöht festgesetzte GFZ nicht berührt und stehen den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht entgegen. Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der durchgeführten Beteiligung keine Anregungen dagegen vorgebracht.

Die bereits angeführten städtebaulichen Gründe für eine Überschreitung der Obergrenze rechtfertigen zugleich, dass die Plangeberin vorliegend im Sinne einer städtebaulich erwünschten Weiterentwicklung des Vorhandenen mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 4,5 in einem der konkreten Situation angemessenen Maß über die am Stichtag 1. August 1962 vorhandene bauliche Ausnutzung hinausgeht. § 17 Abs. 3 BauNVO beschränkt die Möglichkeit einer Überschreitung der Obergrenze nicht auf das am Stichtag vorhandene Maß (vgl. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 17 BauNVO, Rdnr. 79).

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

Betrachtungen zur Beschattung speziell im Bereich zum Averdunkplatz und zur Königstraße, zur Landfermannstraße und zum Averdunk-Center sowie zum Amts- und Landgericht haben ergeben, dass weder durch die vorhandenen Gebäude noch bei einer Realisierung des im Bebauungsplan Festgesetzten unzumutbare Beeinträchtigungen infolge des Entzuges von Licht, Luft und Sonne innerhalb dieses innerstädtischen Bereiches gegeben sind.

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

Durch den für den König-Heinrich-Platz beabsichtigten und z.T. bereits realisierten Ausbau großzügiger Grünverbindungen zum Innenhafen und zum Kant-Park wird die Möglichkeit zur Erholung und Entspannung auch für die im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen geschaffen.

Die gemäß den verkehrlichen Bedürfnissen entwickelte und zu errichtende Tiefgarage trägt durch die Bereitstellung unterirdischer Stellplätze ebenso wie der Ausbau der umgebenden Straßen, vor allem der Landfermannstraße, wesentlich zu einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild sowie zur Abdeckung der Bedürfnisse des Verkehrs in diesem Bereich bei.

Die Bebauung wird ähnliche Verdichtungen wie ihre Umgebung aufweisen und entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen für dieses Gebiet.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung zwischen einerseits einer Einhaltung der nach § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO regelmäßig maximal zulässigen Obergrenze der baulichen Ausnutzung und andererseits der im Bebauungsplan festgesetzten, die innerstädtischen Gegebenheiten berücksichtigenden erhöhten baulichen Verdichtungsmöglichkeiten wird letzteren der Vorrang eingeräumt, da

sie den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen und auch aus städtebaulichen Gründen notwendig sind.

Eine strikte Einhaltung der Obergrenzen der baulichen Ausnutzung für dieses Gebiet hätte – bedingt durch die vorhandene Grundstückssituation (Altstadtgebiet) – zukünftig nur noch „provinzielle“ Bebauungsmöglichkeiten und dadurch ein städtebaulich unververtretbares „Abbröckeln“ attraktiver Nutzungen innerhalb dieses zentralen innerstädtischen Bereichs zur Folge.

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.

II. 1 Die zulässige Geschossfläche ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche des festgesetzten Kerngebietes hergestellt werden, zu erhöhen.

Mit dieser Festsetzung wird hinsichtlich der Bemessung der zulässigen Geschossfläche über dasjenige hinausgegangen, was gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO für den Regelfall bestimmt ist.

Dadurch wird ein Anreiz für den Investor geschaffen, den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum in die unter dem festgesetzten Kerngebiet vorgesehene Tiefgarage zu verlagern. Der urbane Raum soll entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzungen den aufgerichteten hochwertigen städtebaulichen Ansprüchen genügen. Die für die Verwirklichung der Planung erforderliche Anzahl an Stellplätzen wäre unter akzeptablen Bedingungen nicht in den oberirdischen Raum zu integrieren.

Die mit der Festsetzung verbundene „Bonus“-Regelung ist somit aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um die hochwertigen oberirdischen Flächen im Stadtraum nicht durch Anlagen für Stellplätze in Anspruch nehmen zu müssen. Die im verdichteten Stadtraum verfügbaren Flächen sollen stattdessen für Gebäude und Grünflächen genutzt werden können.

Zudem ist mit der Regelung gewährleistet, dass der konkrete Bedarf an Stellplätzen entsprechend der Nutzung im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden kann, ohne Vollzugsschwierigkeiten hinsichtlich der Geschossflächenzahl zu präjudizieren. Dass die erweiterte Möglichkeit nur bezüglich der Flächen für notwendige Garagen eingeräumt werden kann, ist durch die Baunutzungsverordnung zwingend vorgegeben.

9.2.2 Zulässige Höhen der baulichen Anlagen

Mit der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung wird die maximale Gebäudehöhe auf 62,5 m über Normal Null (NN) festgesetzt. In dem zur Averdunkstraße orientierten sowie nördlich des Kalderoni-Hochhauses gelegenen Bereich ist die Gebäudehöhe auf zwingend 47,2 m über NN bestimmt worden.

Gegenüber der westlichen Gebäudeseite des Kalderoni-Hochhauses ist die Höhe der neu zu errichtenden Gebäude auf zwingend 49,20 m über NN festgesetzt worden.

Die Höhe des geplanten Gebäudes des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit der Spielbank von durchschnittlich ca. 18 m und maximal ca. 28 m für den baulichen Teil des Veranstaltungs- und Kongresszentrums (Attika des großen Saals) stellt den harmonischen Übergang zwischen dem Land- und Amtsgericht, dem Stadttheater und dem Averdunkcenter dar, ohne das als Landmarke wirkende Kalderoni-Hochhaus mit ca. 54 m Höhe zu beeinträchtigen. Insgesamt wird die bauliche Struktur der Innenstadt fortgeführt. Im gesamten Bereich der Königstraße ist – mit Ausnahme der Hochhäuser – eine homogene Höhenentwicklung der Gebäude mit Höhen von ca. 20 bis 30 Meter entstanden und in der Regel durch Bebauungspläne gesichert. In diese Höhenentwicklung fügt sich die vorliegende Planung mit der genannten Festsetzung ein.

Die planerisch erforderliche Flexibilität wird dadurch gewahrt, dass zwischen der derzeitig geplanten Gebäudehöhe und dem festgesetzten Maß der Höhenentwicklung ein Spielraum von wenigen Metern verbleibt, welcher erforderlichenfalls bezüglich der zwingend festgesetzten Höhen durch Befreiungen „nach unten“ ausgefüllt werden kann

II.2.1 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von den Höhen über Normal Null (Höhen über NN) bis zum oberen Dachabschluss in Metern.

II.2.2 Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, sind von der Pflicht zur Einhaltung der Höhenfestsetzungen ausgenommen.

Von der Verpflichtung zur Einhaltung der Höhenfestsetzung sind die Maßnahmen zur Errichtung von baulichen Anlagen für die Technik ausgenommen. Sie sind oftmals konstruktionsbedingt nicht in die eigentliche Gebäudehülle zu integrieren. Zudem sind Technikgeschosse in der Regel nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar, so dass sie entsprechend keine beeinträchtigende visuelle Wirkung erzielen können.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien

- a) Die überbaubare Grundstücksfläche in dem festgesetzten Kerngebiet wird durch Baulinien zum Kalderoni-Hochhaus und zur Averdunkstraße sowie durch Baugrenzen zur Landfermannstraße und zum König-Heinrich-Platz, zur Königstraße sowie zur Volkshochschule definiert. Festgesetzt sind die auf der Grundlage der derzeit beabsichtigten Bebauung des Grundstücks zur Realisierung vorgesehenen Gebäudekanten.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann freilich zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauNVO).

Bei der Festsetzung einer Baulinie muss demgegenüber an dieser gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauNVO).

Baulinien werden zu den Seiten festgesetzt, zu denen die Baustrukturen der Umgebung aufgegriffen werden sollen, mit denen der öffentliche Raum als Stadtraum mit eindeutigen Bezügen der relevanten Gebäude zueinander geprägt wird. Es werden klare bauliche Kanten gebildet, die zusammen mit den Plätzen interessante Raumfolgen bilden sowie eindeutige Wegebeziehungen herstellen.

Nicht zuletzt der Bereich zwischen dem beabsichtigten Veranstaltungs- und Kongresszentrum und dem Calderoni-Hochhaus wird damit deutlich aufgewertet. Die für Fußgänger derzeit unstrukturierte und unübersichtliche Situation mit dem Parkdeck kann aufgelöst, die Wegeführungen zu den verschiedenen Gebäuden können zielgerichteter ausgerichtet werden. Der dort als Fußgängerbereich konzipierte öffentliche Raum ist als attraktive Verlängerung der Königstraße geplant. Die Ecksituation des geplanten Gebäudes soll eine hochwertige und attraktive Eingangssituation zur Mall darstellen.

An der Averdunkstraße wird dem moderner gestalteten Averdunkcenter mit seinen klaren Linien zum öffentlichen Raum entsprochen. Künftig wird die Averdunkstraße auch mit dem geplanten Gebäude eindeutig durch die baulich-räumliche Kante begrenzt.

- b) Ergänzend wird nach Maßgabe des § 23 Abs. 2 Satz 3 sowie Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt:

III.1. Im Bereich der mit der Ziffer „1“ gekennzeichneten Baugrenzen können die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wie folgt überschritten werden:

- Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 4,5 m ausnahmsweise zulässig.
- Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche ist eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5,0 m durch auskragende Bauteile, die dem 1. Obergeschoss des Gebäudes zugehörig sind, ausnahmsweise zulässig
- Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Fläche ist eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 6,5 m ausnahmsweise zulässig.

2. Die festgesetzten Baulinien können gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise um bis zu maximal 5,0 m unterschritten werden, wenn die Unterschreitung auf nicht mehr als 60 % der Fassade der jeweils betroffenen Gebäudeseite bezogen erfolgt.

Die vorstehende Festsetzung betrifft die Baugrenze gegenüber dem König-Heinrich-Platz. Damit an dieser für die stadträumliche Qualität der Innenstadt von Duisburg sehr bedeutsamen Stelle eine angemessen hochwertige Architektur entstehen kann, die den heutigen gestalterischen Standards sowie dem

beabsichtigten Zweck des Gebäudes entsprechen kann, wird dort für einzelne, nach städtebaulichen Kriterien bestimmte Gebäudeteile die Überschreitung der Baugrenze in den jeweils zeichnerisch gekennzeichneten Teilbereichen zugelassen.

Die Festsetzungen betreffend die ausnahmsweise zulässige Überschreitung von Baugrenzen dienen dem städtebaulichen Ziel, eine architektonische Gliederung der den König-Heinrich-Platz auf seiner Ostseite begrenzenden und gestalterisch entscheidend prägenden Fassade durch Vor- und Rücksprünge zu erlauben. Hinsichtlich ihrer Dimensionierung entsprechen die ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der mit der Ziffer „1“ gekennzeichneten festgesetzten Baugrenze der den König-Heinrich-Platz heute bereits städtebaulich prägenden Architekturen, die, wie insbesondere das Gebäude des Land- und Amtsgerichts und des Theaters, aber auch das den Platz südlich begrenzende Warenhaus, ihrerseits durch eine deutliche Fassadengliederung durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet sind.

Im einzelnen entspricht die Festsetzung, nach der innerhalb der mit "A" markierten Fläche eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 4,5 m ausnahmsweise zulässig ist, dem städtebaulichen Ziel, an dieser Stelle eine markante Eckausbildung des zu errichtenden Gebäudes durch einen in die Königstraße hineinragenden turmartigen Vorsprung zu ermöglichen, die dazu beitragen kann, visuelle Bezüge aus der Achse der Königstraße zum König-Heinrich-Platz zu stärken.

Die Festsetzung, nach der innerhalb der mit "B" markierten Fläche eine Überschreitung der Baugrenze durch Bauteile, die dem 1. Obergeschoß zugehörig sind, um bis zu 5,0 m ausnahmsweise zulässig ist, soll die gewünschte Ausbildung einer den König-Heinrich-Platz überblickenden sogenannten "Sky-Lobby" in diesem Bereich ermöglichen.

Die Festsetzung, nach der innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Fläche eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 6,5 m ausnahmsweise zulässig ist, soll eine angemessene architektonisch-städtebauliche Gliederung der Westfassade des König-Heinrich-Platzes ermöglichen. Die hier vorgesehene Ausbildung eines Vorsprungs in der Art eines Schiffsbugs korrespondiert mit der gewünschten Betonung der südwestlichen Gebäudeecke im Bereich der mit "A" markierten Flächen.

Die Festsetzung von Baugrenzen innerhalb der überbaubaren Flächen im östlichen Teil des Plangebiets dient zur Gliederung der einzelnen Gebäudeteile in dem Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit der Spielbank.

Die Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Unterschreitung von Baulinien dient der Sicherung der für die abschließende architektonische Planung des gewünschten Gebäudes zulässigen Flexibilität. Dem Ziel einer weitgehenden Schließung der den öffentlichen Raum begrenzenden städtebaulichen Raumkanten steht diese ausnahmsweise zulässige Unterschreitung nicht entgegen.

- c) Mit den festgesetzten Baulinien sowie durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und einer möglichen maximalen Höhe baulicher Anlagen werden die nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandflächen zum Calderoni-Hochhaus und zum Averdunk-Center unterschritten.

Die Abweichung von der nach Landesrecht verbindlichen Abstandregelung und die Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände sind gemäß § 6 Abs. 15 und 16 BauO NRW ausdrücklich zugelassen, wenn sie aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich erforderlich sind und durch den aufzustellenden Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen werden. Dabei dürfen Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse für die geplanten und die angrenzend vorhandenen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Innenstadtlage gewährleistet. Durch den transparenten und offenen Charakter des geplanten Neubaus sowie den regelmäßig erfolgenden Einsatz künstlicher Lichtquellen für gewerbliche Nutzungen in den neu zu errichtenden und den bestehenden gewerblich genutzten Gebäuden werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Entzug von Licht, Luft und Sonne verursacht.

Die Belange des Brandschutzes sind dabei in jeder Hinsicht zureichend beachtet worden, soweit sie von planungsrechtlicher Relevanz sind. An jeder der in Rede stehenden Stellen ist es möglich, mit entsprechenden Fahrzeugen an die Gebäude im Brandfall heranzufahren und mit entsprechenden Drehleitern, mit denen die Duisburger Feuerwehr ausgerüstet ist, sämtliche Geschosse der betroffenen Gebäude zu erreichen. Seitens der Feuerwehr ist für den konkreten Fall ausdrücklich bestätigt worden, dass bereits ein Maß von 5 m Abstand gegen einen Brandüberschlag ausreichend ist.

Städtebaulich ist zugunsten der getroffenen Regelung auszuführen, dass der Planbereich ein Gebiet der Duisburger Innenstadt umfasst, bei dem es sich bereits traditionell um ein Kerngebiet mit dichter, hoher Bebauung handelt. Eine solche Bebauung auch in dem hier betroffenen Gebiet zu entwickeln, ist zur Erreichung einer angemessenen urbanen Verdichtung ausdrücklich gewünscht. Hierbei sind die Abstandflächen notwendigerweise zum Teil gering. Ohne die Reduzierung der Abstandflächen wären die städtebaulichen Zielsetzungen nicht erreichbar.

9.4 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Straßenverkehrsflächen und (Straßen-) Flächen besonderer Zweckbestimmung) wurden nur solche Flächen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, die derzeit auch bereits solche sind oder durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu diesen hinzukommen sollen.

Als Straßenverkehrsflächen sind insbesondere die Landfermannstraße und die Averdunkstraße sowie die Einmündung der Mainstraße festgelegt worden. Die Festsetzung des Querschnitts der Landfermannstraße erfolgt dabei in der von dem Gutachter empfohlenen Breite. Der Empfehlung des Gutachters hat sich die Plangeberin angeschlossen.

Die Landfermannstraße, aber auch die sonstigen im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurden ausschließlich mit dem für sie vorgesehenen Querschnitt festgesetzt. Darüber hinausgehende Festsetzungen erfolgten in der vorliegenden Planung nicht, insbesondere nicht zur Gestaltung der Straßenräume.

Die tatsächliche Durchführung der gestalterischen Maßnahmen, insbesondere auf der Landfermannstraße im Bereich des Übergangs vom König-Heinrich-Platz zum Stadttheater, werden durch die Stadt Duisburg selbst und/oder in einem verbindlich zu verhandelnden und abzuschließenden Vertrag gesichert.

Ergänzend ist durch die Stadt Duisburg noch vorgesehen, mittels straßenverkehrsrechtlicher Anordnung auf der Landfermannstraße im Abschnitt zwischen der Moselstraße und der Mainstraße Tempo 30 als Höchstgeschwindigkeit einzuführen. Das soll zum einen entsprechend der vorstehend (vg. Kap. 8.2) wiedergegebenen Empfehlung des Geräuschgutachters geschehen, zum anderen, um erweiterte Möglichkeiten zur Straßengestaltung zu schaffen. Einer Festsetzung in dem Bebauungsplan bedarf es dazu allerdings nicht.

Die übrigen Straßenflächen im Plangebiet sind gemäß ihrer auch bisherigen Nutzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ausgestaltet worden, um sie als Flanier- und Einkaufsstraßen nutzen zu können. Insbesondere die Straßenräume südlich und südöstlich des neuen Veranstaltungs- und Kongreßzentrums erfahren durch die Neuplanung dabei eine deutliche Aufwertung, nicht zuletzt auch durch die Einbeziehung in die in den neuen Gebäudekomplex hinein- und durch ihn hindurchführenden Wegebeziehungen.

9.5 Unterirdische Großgarage

- a) Zeichnerisch ist für die gesamte Fläche, auf der das Veranstaltungs- und Kongreßzentrum errichtet werden soll, durch eine entsprechende Festsetzung eine unterirdische Großgarage (Tiefgarage) zugelassen worden. Sie soll entsprechend der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, denen sich die Stadt anschließt, in erster Linie über die rampenförmig zwischen der Landfermannstraße und dem vor der Einfahrt u.a. zu der Tiefgarage zu errichtenden tieferliegenden Minikreisel verlaufende Zu- und Abfahrt über die Averdunkstraße erschlossen werden. Eine weitere mögliche (Wechsel-) Zu- und Abfahrt soll über eine Anbindung zu der bereits vorhandenen Karstadt-Tiefgarage am König-Heinrich-Platz erfolgen, die mit der neu zu errichtenden Tiefgarage verbunden werden kann. In südlicher Richtung wird die geplante Tiefgarage bis zur vorhandenen Verbindung zur Volkshochschule über die Baugrenzen verlängert. Hier wird die vorhandene Zuwegung nicht nur gemeinsam genutzt, sondern gleichzeitig baulich aufgewertet.

Nach der vorgenommenen Festsetzung sind Festlegungen zur Größe der Tiefgarage nicht erfolgt. In ihr sollen gemäß des Konzeptes des verkehrsplanerischen Gutachtens, dem sich die Stadt auch diesbezüglich anschließt, die notwendigen Stellplätze für das Veranstaltungs- und Kongreßzentrum sowie die weiteren darin enthaltenen Nutzungen untergebracht, weiterhin aber auch eine darüber hinausgehende Anzahl von Stellplätzen realisiert werden können.

Durch die Möglichkeit der unterirdischen Vernetzung können bei einem entsprechenden Bedarf und bei einer diesbezüglichen Verständigung untereinander auch Verbindungen zwischen der neu zu errichtenden und den vorhandenen Garagen geschaffen werden, sofern dieses gewünscht ist.

Hinsichtlich der Anzahl der Tiefgaragengeschosse und der sonstigen Ausgestaltung der unterirdischen Garage werden keine Regelungen in dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Sie sind vielmehr Gegenstand von Festlegungen in den ihn ergänzenden Verträgen.

Angesichts des markanten Standortes und der besonderen städtebaulichen Situation in der Innenstadt ist gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Großgarage nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig ist. Eine oberirdische Stellplatzanlage für die beabsichtigte Nutzung mit dem daraus abzuleitenden Stellplatzbedarf hätte ansonsten in einer Größenordnung und Lage dimensioniert werden müssen, die zu einer deutlichen städtebaulichen Abwertung des städtischen Raumes geführt hätten.

Die Zu- und Abfahrt zu der vorhandenen Karstadt-Tiefgarage, auf die im Bebauungsplan nur nachrichtlich hingewiesen wird, wird im Zuge der vorgesehenen Gestaltung des König-Heinrich-Platzes gegenüber ihrem heutigen Bestand mit einer Einfahr- und Ausfahr-Spindel verändert („und zwar durch die Herstellung nur einer Zu- und Ausfahrt im Wechselverkehr am König-Heinrich-Platz in Kombination mit der Ein- und Ausfahrt an der Averdunkstraße). Um das zu ermöglichen, ist ein Bereich südlich der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Landfermannstraße am König-Heinrich-Platz festgesetzt worden, innerhalb dessen eine solche Ein- und Ausfahrt neu anstelle der bisherigen Ein- und Ausfahr-Bauwerke verwirklicht werden kann. Die Ein- und Ausfahrten dürfen allerdings nicht näher als bisher an die benachbarten Bauwerke heranrücken, wodurch die Positionen der Eigentümer dieser Gebäude und die Belange des Denkmalschutzes, soweit er für diese Gebäude gilt, gewürdigt werden.

9.6 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: „Stadtplatz“

Der König-Heinrich-Platz ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ festgesetzt worden.

Gemäß der gesamten städtebaulichen Zielsetzung, die mit der vorliegenden Planung verfolgt wird, wird der Platz als urbaner Freiraum eine besondere Position zum neuen Veranstaltungs- und Kongreßzentrums sowie zu den vorhandenen, als denkmalwert eingestuften Gebäuden insbesondere des Land- und Amtsgerichts, der Liebfrauenkirche, des Stadttheaters und des Hotels Duisburger Hof einnehmen.

Zur Ermittlung, wie eine angemessene Gestaltung erfolgen kann, ist das Gutachterverfahren durchgeführt worden. Zur Verwirklichung der darin entwickelten Gestaltungsabsichten wird die Stadt Duisburg zum Teil selbst Maßnahmen ergreifen. Zum Teil erfolgen Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen mit deren nachfolgender Umsetzung. Weitergehender Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan bedurfte es daher zunächst in der jetzigen Phase nicht.

9.7 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Nur nachrichtlich übernommen, da sie nach anderen rechtlichen Vorschriften verankert sind, wurden die Kennzeichnungen

- von Teilen von Baudenkmälern, soweit sie im Plangebiet gelegen sind, nämlich des Hotels Duisburger Hof sowie des Stadttheaters,
- der unterhalb des im Plangebiet gelegenen Teiles der Königstraße verlaufenden U-Bahntrasse der U-Bahnlinie 79,
- der bestehenden Karstadt-Tiefgarage,
- von unterirdischen Hauptversorgungsleitungen.

Hinweise sind vorsorglich gegeben worden hinsichtlich unwahrscheinlicher Alllasten oder Bodendenkmalfunde sowie bezüglich der Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Duisburg. Die Stadt Duisburg hat sich mit dem Rheinischen Landesamt für Bodendenkmalschutz ins Benehmen gesetzt, damit erforderlichenfalls die begleitende Untersuchung der möglichen Bodendenkmäler begleitend zur Durchführung anstehender Baumaßnahmen erfolgen kann. Weitergehender Regelungen in dem vorliegenden Bebauungsplan bedurfte es nicht.

10 Städtebauliche Abwägung

- a) Die durchzuführende Abwägung kann nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB erfolgen. Dabei werden auch alle umweltschützenden Belange i.S.d. § 1 a BauGB zureichend berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Einer gesonderten Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe der Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bedurfte es nicht. Zwar kommen im Plangebiet auch Nutzungen in Betracht, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind. Eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung würde dadurch aber nur dann bewirkt, sofern diese Nutzungen im Außenbereich durchgeführt werden sollten. Das ist hier nicht der Fall. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich ausschließlich auf Flächen im Innenbereich.
- b) Die grundlegende städtebauliche Neustrukturierung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung aller Belange die Lösung, mit der die öffentlichen Interessen am weitgehendsten gewahrt werden. Bereits auf der Ebene der informellen Planungen sind die stadtentwicklungspolitischen Ziele zur Beseitigung erheblicher Defizite in der Innenstadt, die nicht nur das Wirtschafts- und Handelsleben beeinflussen, sondern durch mangelnde Attraktivität auch die soziale Seite des Stadtlebens betreffen, formuliert worden. Die Rahmankonzeption für die Innenstadt von Duisburg hat die grundlegende Entscheidung zur anzustrebenden Aufwertung des Standortes Mercatorhalle und des Umfeldes bereits deutlich zum Ausdruck gebracht.

Die Stadt Duisburg hat sich nach der Auswertung sämtlicher durchgeführter Untersuchungen, Gutachten und Analysen dazu entschieden, den wesentlichen Vorzug der städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereiches der Innenstadt mit dem Vorteil der synergetischen Wirkung eines multifunktionalen Gebäudes zu koppeln. In dieser Konstellation ist es möglich, die städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und bautechnisch-funktionalen Mängel der Mercatorhalle und deren Umfeldes zu beseitigen sowie eine neue, zukunftsweisende Lösung zu entwickeln und zu realisieren.

Da die verschiedenen Analysen ergeben haben, dass es keine adäquaten Alternativen zum Standort und zur beabsichtigten Architektur des neuen Veranstaltungs- und Kongresszentrums mit der Spielbank gibt, ist die vorliegende Planung geeignet, auf ihrer Basis die grundlegende städtebauliche Neuordnung in die Wege zu leiten.

Die anzustrebende städtebaulichen Ordnung wird durch den vorliegenden Bauungsplan gesichert. Gleichzeitig werden über die städtebaulichen Verträge, welche den Bauungsplan ergänzen, die wesentlichen weiteren Regelungen zur stadträumlichen und stadtfunktionalen Struktur und zu der insgesamt verträglichen Einbindung des Vorhabens unter Berücksichtigung der angrenzenden Umgebungsbebauung vereinbart.

10.1 Denkmalschutz

Die im unmittelbaren Wirkungsbereich des Plangebietes vorhandenen, vorstehend im Einzelnen aufgeführten Baudenkmäler bzw. von dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, als denkmalwürdig eingestuft Gebäude – Land- und Amtsgericht, Stadttheater, Hotel Duisburger Hof, Kaufhaus Karstadt, Stadthaus, Liebfrauenkirche – werden in ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Relevanz gewürdigt. Die bestehende denkmalschutzrechtliche Situation, insbesondere der denkmalrechtliche Umgebungsschutz, wird mit der architektonischen Einbindung des geplanten Veranstaltungs- und Kongresszentrums in den Stadtraum sowie der städtebaulichen Verankerung des zu gestaltenden Freiraumes berücksichtigt.

Der vorliegende Bauungsplan beachtet mit dem Festsetzungskatalog die planerischen Konsequenzen, die sich aus dem Vorhandensein der umgebenden Baudenkmäler ergeben. Zum einen wird mit den Baulinien und Baugrenzen eine Flucht vorgegeben, die wichtige, historisch ebenfalls bereits vorhanden gewesene Blickbeziehungen, wie beispielsweise von der Königstraße zum Stadttheater, freihält. Zum anderen werden die erforderlichen Abstände zu den Baudenkmalern eingehalten, so dass ihre Wirksamkeit nicht beeinträchtigt wird. Der König-Heinrich-Platz wird als öffentliche, mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ vorgesehene Grünfläche festgesetzt und gesichert. Die nähere Gestaltung des Platzes – bei der auch auf seine Flächenausdehnung und die umgebenden Denkmäler geachtet wird – erfolgt in jeder Hinsicht unter angemessener Berücksichtigung gerade vor allem auch der Belange des Denkmalschutzes.

In der Abwägung ist die beabsichtigte Nutzung des neuen Veranstaltungs- und Kongresszentrums zur städtebaulichen Aufwertung und zur Sicherung der oberzentralen Funktion der Stadt Duisburg an der Stelle der allenfalls noch bedingt zu nutzenden bisherigen Mercatorhalle von einem höheren öffentlichen Interesse als deren Erhalt. In dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen ist in § 1 Abs. 3 DSchG NRW ausdrücklich betont, dass die Erhaltung und die Nutzung der Denkmäler als Belang im Abwägungsprozess zu berücksichtigen sind. Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden sind darüber hinaus gehalten, die Denkmäler in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Die Nutzung der bisherigen Mercatorhalle ist aufgrund der baulichen und technischen Mängel nicht mehr dauerhaft wirtschaftlich tragbar möglich.

Angesichts dessen hat sich der Rat der Stadt Duisburg mit dem Veranstaltungs- und Kongreßzentrum mit Spielbank eindeutig zu der in § 1 Abs. 5 BauGB geforderten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bekannt sowie für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung zum Wohl der Allgemeinheit entschieden.

Die diesbezügliche, auch unter städtebaurechtlichen Gesichtspunkten getroffene Entscheidung des Rates der Stadt Duisburg ist durch die denkmalbehördliche Entscheidung des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22. November 2002, die vorstehend ausführlich wiedergegeben worden ist, in vollem Umfang inhaltlich unterstützt und untersetzt worden. Der Rat hat sich ihr angeschlossen und sie sich zu eigen gemacht.

Mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahren, dessen Ergebnisse hinsichtlich ihrer Umsetzung nach einer dahingehenden gesonderten Befassung des Rates und seiner Gremien vertraglich sowie durch Maßnahmen der Stadt Duisburg verankert und umgesetzt werden, werden die Bezüge der einzelnen Baudenkmäler zueinander entsprechend gewürdigt. Die Platzgestaltung des König-Heinrich-Platzes nimmt die Baudenkmäler in ihrer stadträumlichen Wirkung sowie hinsichtlich ihrer Bezüge zueinander und ihrer Funktion auf.

10.2 Verkehr

In der Prognose kommt die Verkehrsgutachterin zu dem Ergebnis, dem sich die Stadt Duisburg anschließt, dass die innere und die äußere Erschließung des Plangebietes auch in der Maximal-Variante gesichert sind. Es sind einige verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich, die jedoch nicht der Lösung auf der Ebene des Bebauungsplanes bedürfen. Sie können Gegenstand späterer Planungs- und Realisierungsschritte sein.

10.2.1 Erschließung für den fließenden Verkehr

Zur Entlastung der in erster Linie betroffenen Straßen sowie auch derjenigen im Wasserviertel soll der Verkehrsstrom zu den Spitzenzeiten durch ein noch näher zu bestimmendes Park-Leit-System gesteuert werden. Zwar sind im Zusammenhang mit den Veranstaltungen Verkehrsspitzen zu erwarten, die jedoch vor dem Hintergrund der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit keine baulichen Maßnahmen erfordern. Sie können lichtsignaltechnisch, z. B. durch Modifikation der bestehenden Signalprogramme bzw. der Spuraufteilung, gelöst werden.

Die Landfermannstraße wird hinsichtlich ihrer Funktion als innerstädtische Hauptverkehrsstraße künftig unterschiedlichen Ansprüchen genügen müssen. Zum einen ist der reibungslose Verkehrsfluss auch weiterhin zu garantieren, zum anderen soll sie zur Gestaltung des aufgewerteten Stadtraumes beitragen. In diesem Zusammenhang sind gleichzeitig mit dem Verkehrsgutachten Überlegungen zur Querschnittsgestaltung erarbeitet worden. Danach wird es künftig beidseitig geführte Geh- und Radwege in komfortabler Breite geben. In der konkretisierenden weiteren Planung soll darüber hinaus über städtische Qualitäten diskutiert werden, die der Straße eine Art von „Boulevardcharakter“ verleihen. Der erforderliche Querschnitt der Straße ist im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Möglichkeiten zur Gestaltung des Platzes vor dem Stadttheater sind mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahren ermittelt worden. Die Ergebnisse noch zu treffender Festlegungen hinsichtlich Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen werden im Zuge der weiteren Detailplanung, u.a. vertraglich, zu verankern sein. Mit der Festsetzung des Straßenquerschnitts sind für die Bauleitplanung ausreichende Festlegungen erfolgt.

10.2.2 Tiefgaragen und Stellplatzangebot

Aus den verschiedenen Erschließungsvarianten sind unter wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Aspekten Varianten hinsichtlich

- des Erhalts oder der Modifizierung des westlichen Einkaufsbereichs in das Karstadt-Parkhaus,
- des Erhalts und des Ausbaus der Averdunkstraße als Tiefgaragenzufahrt im Ziel- und Quellverkehr

ermittelt worden. Es ist für den westlichen Bereich ein Ein- und Ausfahrt-Bereich festgelegt worden, für den im Rahmen der Detailplanung genaue Festlegungen für die Neugestaltung erfolgen können. Die Averdunkstraße ist planerisch so gesichert worden, dass künftigen Ansprüchen vollumfänglich genügt werden kann.

Damit sind pragmatische und umsetzungsorientierte Lösungen gefunden, die als weitere Grundlage für die Fortführung im weiteren Verfahrensverlauf dienen können. Gleichzeitig handelt es sich um flexible Lösungen mit Spielraum für Änderungen.

Nicht völlig auszuschließende Kapazitätsengpässe zu den Zeiten mit Veranstaltungen (insbesondere an Werktagen und Samstagen zwischen 20.00 und 22.00 Uhr) werden durch Hinweise auf weitere Parkieranlagen in fußläufiger Entfernung aufgefangen. Somit ist eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung gefunden worden, mit der die vorhandene und ansonsten nicht ausgelastete Parkraumkapazität wirtschaftlicher genutzt werden kann. Durch die Nutzung der Synergieeffekte ist auch mit einem wirtschaftlichen Nutzen für die Betreiber der bestehenden Tiefgaragen zu rechnen. Eine Erhöhung der Stellplatzkapazität ist vor dem Hintergrund alternativer Lösungen nicht erforderlich und daher wirtschaftlich nicht vertretbar. Sollte sich ein höherer Stellplatzbedarf ergeben, ist ein drittes unterirdisches Parkdeck in der geplanten Tiefgarage denkbar.

10.3 Lärm

Der durch die geplante Nutzung des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank zu erwartende Lärm ist mit der schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan begutachtet worden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Gebäude im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes bereits heute sehr hohen Immissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt sind. An den untersuchten Immissionspunkten an der Landfermannstraße wird der Grenzwert der 16.

BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) erheblich überschritten.

Auch in derjenigen Prognose, die für eine künftige Situation ohne Realisierung des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit Spielbank erstellt wurde, sind die Gebäude an der Landfermannstraße hohen Immissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens erhöhen sich die Beurteilungspegel für Verkehrslärm hauptsächlich durch die Reflexionen am künftigen Gebäude. Insgesamt wird das aber nur in geringem Umfang der Fall sein. So wurde z. B. für die Bebauung nördlich der Landfermannstraße eine Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 2 dB(A), am Hotel an der Ecke Averdunkstraße / Landfermannstraße um 1 dB(A) oder weniger rechnerisch festgestellt.

Aus der möglichen Nutzung und technischen Ausstattung des Gebäudes (anlagenbezogene Immissionen) sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Wie in der schalltechnischen Untersuchung weiter dargestellt ist, führt der Betrieb haustechnischer Anlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, auch in der kritischen Nachtzeit nicht zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für das derzeit konzipierte Hotel. Notwendig werdende Festschreibungen zu dieser Thematik werden im weiteren Verfahrensverlauf vertraglich erfolgen können.

Aus den anlagenbedingten Verkehrsgereuschen durch die geplante Nutzung sind keine Notwendigkeiten zu Schallschutzmaßnahmen abzuleiten. Schallmindernde Maßnahmen wären nur dann erforderlich, wenn die drei nachfolgend genannten Kriterien in der Summe erfüllt wären:

- rechnerische Erhöhung der Verkehrsgereusche für den Tag oder für die Nacht um mindestens 3 dB(A),
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und
- erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Bereits das erste Kriterium wird nach den Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung nicht erfüllt. Der durch die Nutzung verursachte Verkehr mischt sich zudem spätestens an den Knotenpunkten zur Landfermannstraße mit dem übrigen Verkehr, so dass auch das zweite und das dritte Kriterium nicht erfüllt werden.

Die Organisation des ruhenden Verkehrs in den Tiefgaragen wirkt sich gegenüber der derzeitigen Situation (Vorhandensein des offenen oberirdischen Parkdecks) positiv aus, da die heute wirksam werdende Lärmquelle des Startens auf dem offenen Parkdeck abgestellter Kfz entfällt. Von der daraus resultierenden Entwicklung wird wesentlich die heute von dieser Lärmquelle beeinträchtigte Wohnnutzung an der Landfermannstraße profitieren.

Die zulässigen Werte für einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen in Verbindung mit der Nutzung – wie Geräusche an der Vorfahrt des geplanten Veranstaltungs- und Kongreßzentrums - werden sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Ebenfalls bezogen auf den durch die Veranstaltungen verursachten Verkehr ist somit mit eher geringen Auswirkungen und Beeinträchtigungen zu rechnen.

10.3.1 Schallschutzmaßnahmen

Da die Grundbelastung der aktuellen Verkehrssituation bereits heute deutlich die Grenzwerte der 16. BImSchV überschreitet, können Veränderungen der Geräuschpegel als auslösender Faktor für Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen nicht zugrunde gelegt werden.

Nicht überschritten wird die Schwelle, oberhalb derer das Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG) verletzt wird oder das Recht auf Nutzung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) nur gegen Entschädigung eingeschränkt werden darf und daher ein Anspruch auf Lärmsanierung bestehen kann. Die sogenannten Sanierungswerte sind hier nicht erreicht. Dem Umstand, dass Beurteilungspegel über 70 dB(A) am Tag in aller Regel ein Indiz für einen städtebaulichen Missstand sind, der einen Handlungsbedarf auslöst (vgl. OVG NW, Urteil vom 19. Dezember 1996 – 7 a D 129/82.NW -), ist hinreichend dadurch Genüge gegeben, dass die nachfolgend im einzelnen erörterten Maßnahmen ergriffen werden.

Aus den geplanten Nutzungen, die in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden, werden zwar primär keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen ausgelöst. Dennoch sind im Sinne einer lärmoptimierten städtebaulichen Planung freilich verschiedene Alternativen zur Reduzierung des Lärms betrachtet worden, die Gegenstand der Planung geworden sind. Mit der nachfolgend aufgeführten Begründung ist insbesondere die Festsetzung der Landfermannstraße in dem Teilabschnitt zwischen Averdunkstraße und Moselstraße als Tempo-30-Strecke die für alle Betroffenen günstigste Alternative.

10.3.1.1 Straßenoberfläche

Der Einsatz lärmmindernder Materialien für die Straßenoberfläche spielt nur hinsichtlich der beabsichtigten Platzgestaltung zwischen Stadttheater und König-Heinrich-Platz eine Rolle. Asphalt ist bereits ein Material, das zu geringen Abriebgeräuschen führt. Weiterführende Korrekturwerte aufgrund der Verwendung des sog. Flüsterasphalts als lärmmindernde Straßenoberfläche gelten nur für Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 60 km/h.

10.3.1.2 Fassade

Lärm mindernde Maßnahmen an der Fassade des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums sind aus stadtgestalterischen Gründen nicht geeignet. Es handelt sich dabei um poröse Materialien, die überwiegend zur Lärmreduzierung in Tunnels eingesetzt werden. Für einen repräsentativen Bau in unmittelbarer Nachbarschaft zu historisch wertvoller Bausubstanz und in markanter Stadtlage sind diese Materialien nicht geeignet. Gegen die Fokussierung auf diese Materialien spricht als wesentlicher Aspekt zudem insbesondere die Absicht zu einer städtebaulichen Aufwertung des Stadtraumes. Mit dem Veranstaltungs- und Kongreßzentrum soll ein Gebäude realisiert werden, das wesentlich zur Attraktivierung des Plangebietes mit den Umgebungsstrukturen beiträgt. Das Ziel

würde durch die Errichtung einer Lärmschutz-Fassade deutlich verfehlt werden. Zudem würden zu einem Zeitpunkt, zu dem Details der Planung noch nicht feststehen, Tatsachen geschaffen, welche die Flexibilität und Kreativität der Ausführungsplanung unzulässig einschränken.

10.3.1.3 Tempo-30-Strecke

Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens soll straßenverkehrsrechtlich die Landfermannstraße in dem Abschnitt zwischen Averdunkstraße/Mainstraße und Moselstraße als Tempo-30-Strecke ausgewiesen werden. Mit der Geschwindigkeitsreduzierung werden die Immissionspegel am Hotel an der Averdunkstraße um etwa 1 dB(A) und um bis zu 3 dB(A) an der Bebauung auf der Nordseite an der Landfermannstraße gesenkt. Damit wird die reflexionsbedingte Pegelerhöhung teilweise mehr als kompensiert.

Aus städtebaulicher Sicht korrespondiert diese Maßnahme mit der geplanten Platzgestaltung zwischen König-Heinrich-Platz und Stadttheater. Bei reduzierter Geschwindigkeit kann der Querschnitt der dort verlaufenden Straße zugunsten der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer gestaltet werden.

Auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit profitieren Anwohner, Besucher usw. am deutlichsten von dieser Maßnahme. In der Nutzen-Wirkungs-Analyse stellt die Ausweisung einer Tempo-30-Strecke somit die günstigste Alternative zur Lärmreduzierung dar.

10.3.2 Fazit

Aus der schalltechnischen Untersuchung resultieren keine Festsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan. Über die Ausweisung der Tempo-30-Strecke wird hinsichtlich gestalterischer Maßnahmen in Abstimmung mit der Platzgestaltung des König-Heinrich-Platzes entschieden werden.

Die Festsetzung der Tiefgarage in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist auch aus stadtgestalterischen Gründen angezeigt. Das Erfordernis wird durch die mit der Tiefgarage einhergehende Lärmreduzierung zusätzlich gestützt.

10.4 Natur- und Landschaftsschutz

Bei dem beabsichtigten Vorhaben liegt ein baulicher Eingriff mit Einschränkungen vor. Zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass es sich um eine Fläche im Stadtraum handelt, die mit ihrer derzeitigen Nutzung und den Umgebungsstrukturen deutlich vorbelastet ist. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung sind bereits 73 % der Fläche überbaut und versiegelt. Die Versiegelung des Bodens durch Tiefgaragen entspricht der Funktionalität des Standortes in der Innenstadt. Sie soll erhalten und weiter ausgebaut werden. Durch die beabsichtigte Bebauung wird zusätzlich im wesentlichen nur die Grünfläche südlich der bisherigen Mercatorhalle baulich in Anspruch genommen.

Der Eingriff ist vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses, die Innenstadt der Stadt Duisburg attraktiv zu einem Standort zu entwickeln, der die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt sowie die verbrauchernahe Versorgung ergänzt, nicht zu vermeiden.

Die Vermeidung, Minimierung und Kompensation des baulichen Eingriffes wird mit einer Kombination aus Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen auf der Ebene des städtebaulichen Vertrages vorgenommen.

10.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität

Der König-Heinrich-Platz ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Blickachse Königstraße – Stadttheater mit einer Weiterführung der Achse als solcher zum Kantpark und zur Innenstadt bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Auf diese Weise wird der Eingriff in den städtischen Landschaftshaushalt vermindert.

10.4.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume auf dem König-Heinrich-Platz werden nach Möglichkeit erhalten. Können einzelne Bäume aufgrund der baulichen Maßnahmen nicht erhalten werden, sind sie zu ersetzen. Da sich die Bäume innerhalb des als öffentliche Grünfläche festgesetzten König-Heinrich-Platzes befinden, werden sie nicht festgesetzt. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes liegt in der Verantwortung der Stadt, so dass der auf Erhalt und Sicherung ausgerichtete Umgang mit öffentlichem Gut vorausgesetzt werden kann.

Gemäß der DIN für Baumschutzmaßnahmen (DIN 18920) sind die bestehenden Bäume gegen die Beschädigung der Kronen, Stämme und Wurzeln zu sichern. Diese DIN ist bei allen Baumaßnahmen anzuwenden und muss deshalb nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes verankert werden.

10.4.3 Ersatzmaßnahmen

In dem landschaftspflegerische Begleitplan ist ein Kompensationsbedarf von 2.290 Punkten ermittelt worden, der aufgrund des vorhandenen und weiterhin beabsichtigten Versiegelungsgrades nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Der verbleibende Kompensationsbedarf kann in der Form einer Ersatzgeldzahlung an die Stadt Duisburg beglichen werden. Mit dem Ersatzgeld können dann die den Notwendigkeiten entsprechenden Maßnahmen durchgeführt werden. Die erforderlichen Maßnahmen ergeben sich definitiv aber erst, wenn Festlegungen zu der Gestaltung des König-Heinrich-Platzes und der angrenzenden Straßen getroffen sind. Regelungen darüber erfolgen in den städtebaulichen Verträgen, die ergänzend zu dem vorliegenden Bebauungsplan vereinbart werden.

10.5 Licht

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu den Immissionen und gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen im Sinne des Gesetzes.

10.5.1 Gemeinsamer Runderlass

Die relevante Beurteilungsgrundlage in Nordrhein-Westfalen stellt der Gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz,

Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 13. September 2000 über Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung dar.

Der Erlass ist anzuwenden zur Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen auf Menschen durch Licht emittierende Anlagen aller Art. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie bspw. Scheinwerfer zur Beleuchtung, aber auch hell beleuchtete Flächen wie angestrahlte Fassaden.

10.5.2 Beurteilung

Der Erlass ist ausgerichtet auf den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sowie auf die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belastigt wird. Die Erheblichkeit der Belästigung hängt wesentlich von der Nutzung des Gebietes, auf das sie einwirken, sowie dem Zeitpunkt und der Zeitdauer der Einwirkungen ab. Von Bedeutung für die Beurteilung der Lichtimmissionen von Anlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten. Die Beurteilung der Erheblichkeit orientiert sich nicht an einer mehr oder weniger empfindlichen individuellen Person, sondern an der Einstellung eines durchschnittlich empfindlichen Menschen.

Die Leitlinie gibt Maßstäbe der Lästigkeitswirkung an. Eine erhebliche Belästigung im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 1 oder des § 22 Abs. 1 BImSchG tritt in der Regel auf, wenn die angegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Für Kerngebiete gem. § 7 BauNVO liegt die mittlere Beleuchtungsstärke am Immissionsort am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) bei 15 Lux (lx), in der Nacht bei 5 lx.

10.5.3 Fazit

Aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht damit zu rechnen, dass die Richtwerte der Licht-Leitlinie erreicht oder überschritten werden. Da jedoch insbesondere der Gebäudeteil mit der Spielbank insbesondere in den Nachtstunden beleuchtet sein wird, ist zu prüfen, inwieweit mit Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung zu rechnen ist. Allerdings reicht es aus, dafür im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen. Regelungen im Bebauungsplan sind jedenfalls nicht erforderlich.

10.6 Klimaschutz

Aufgrund des prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens bis 2015, das durch die beabsichtigte Projekte in Duisburg einschließlich des Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit Spielbank ausgelöst wird, ist nicht mit einer Überschreitung der festgestellten Konzentrationswerte / Prüfwerte für Luftschadstoffe zu rechnen.

Werden im Zuge der gesamtstädtischen Entwicklung in Duisburg an den untersuchten oder noch zu untersuchenden Straßenabschnitten

Überschreitungen der Konzentrationswerte/Prüfwerte festgestellt, sind dann die entsprechenden verkehrsvermeidenden oder –beschränkenden Maßnahmen einzuleiten. Es handelt sich dabei jedoch um Schritte im Rahmen einer gesamtstädtischen Verkehrsentwicklung, die nicht auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes gelöst werden könnten oder müssten.

10.7 Altlasten

Aufgrund der aktuellen und bekannten früheren Nutzung sind innerhalb des Plangebiets keine Boden-Altlasten oder Altablagerungen bekannt und daher nicht im Altlastenkataster der Stadt Duisburg aufgeführt.

Nach der Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter und Luftbildaufnahmen ab Jahrgang 1926 sowie der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 und weiteren Archivmaterials besteht für das Baugrundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Die o. g. Karten und Luftbilder stellen jedoch ausschließlich eine Momentaufnahme dar und lassen eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt zu. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens durch Auffüllungsmaterialien vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile unter Umständen als Bodenbelastungen einzustufen sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für kommunalen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde (31-6), entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen unverzüglich zu informieren.

10.8 Großflächiger Einzelhandel

Die Auswertung der vorliegenden Studien (IHK und GfK) lässt erkennen, dass auch bei der Realisierung des Veranstaltungs- und Kongreßzentrums mit voraussichtlich ca. 5.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche der Wert der Verkaufsfläche pro Einwohner noch deutlich unter den Vergleichswerten liegen wird. Selbst bei darüber hinausgehend vergrößerten Flächen verhielte es sich ebenso.

Zur Sicherung und Entwicklung der Innenstadt mit einer lebendigen Vielfalt an Nutzungen beabsichtigt die Stadt Duisburg insbesondere die Versorgungssituation zu stärken. Die verschiedenen Maßnahmen beziehen sich sowohl auf die Ausweitung vorhandener Handelsunternehmen als auch die Errichtung neuer Einkaufsmöglichkeiten an integrierten Standorten. Insgesamt läßt die geplante Entwicklung in der Innenstadt von Duisburg die Tendenz erkennen, das bisherige Defizit an Verkaufsflächen, Umsatz und Kaufkraftzahlen abzubauen.

10.9 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung vollständig erschlossen. Die Medien befinden sich innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der Landfermannstraße und der Königstraße. Von hier aus können die erforderlichen Hausanschlüsse für das beabsichtigte Vorhaben organisiert werden. Der Anschluss und die Verlegung von Medien werden im Rahmen der

Erschließungsmaßnahmen zwischen dem Erschließungsträger und den jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Das Abstimmungserfordernis gilt auch für bestimmte andere Medienverläufe, die nach der beabsichtigten Planung nicht mehr innerhalb öffentlicher Flächen liegen werden. Es handelt sich dabei um Fernwärme- und Abwasserleitungen, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt oder verlegt werden müssen.

10.9.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung im Plangebiet werden durch die Stadtwerke Duisburg AG sichergestellt. Das Leitungsnetz befindet sich in den vorhandenen Erschließungsstraßen, im Bereich des König-Heinrich-Platzes sowie in der Freifläche südlich der Mercatorhalle. Die Entwässerungsleitungen, die entsprechend der beabsichtigten Planung zukünftig nicht mehr innerhalb von öffentlichen Flächen liegen, müssen entfernt oder verlegt werden. Notwendige Regelungen dazu können im weiteren Planverlauf erfolgen.

Eine Feuerwehrleitung in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichert die Wasserversorgung in Notfällen, z.B. bei Bränden.

10.9.2 Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie kann im Plangebiet durch das im öffentlichen Straßenraum liegende Leitungsnetz der Stadtwerke Duisburg AG, Duisburg, erfolgen.

10.9.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über die Stadtwerke Duisburg AG sichergestellt werden. Die Leitungen liegen im öffentlichen Straßenraum sowie entlang des Land- und Amtsgerichts. Von der Königstraße ausgehend führen Gas- und Wasserleitungen über den Grün- und Freiraum zu der zu bebauenden Fläche. Der Verlauf dieser Leitungen muss bei einer Neustrukturierung mit einer Überbauung der Fläche neu organisiert werden.

10.9.4 Fernwärme

Die Fernwärmeversorgung kann im Plangebiet über das überwiegend im öffentlichen Straßenraum befindliche Fernwärmenetz erfolgen. Darüber hinaus befinden sich Leitungen südwestlich des König-Heinrich-Platzes und im Bereich der Freifläche unmittelbar südlich der bestehenden Mercatorhalle.

Die Fernwärmeleitungen, die entsprechend der beabsichtigten Planung nicht mehr innerhalb von öffentlichen Flächen liegen werden, müssen in Abstimmung mit dem Medienträger entfernt oder verlegt werden.

10.9.5 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem Leitungen der Deutsche Telekom AG und/oder der Kabel Deutschland GmbH. Sie liegen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen, der vorhandenen Fußgängerbereiche, in dem König-Heinrich-Platz sowie der Freifläche südlich der derzeitigen Mercatorhalle.

Die Hausanschlüsse befinden sich auf der östlichen und der westlichen Gebäudeseite der Mercatorhalle.

Im Zuge der Baumaßnahmen wird seitens des Bauherrn die Neuverlegung der Hausanschlüsse abzustimmen sein. Bei den Ausbauplanungen sind zudem die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutsche Telekom AG zu beachten.

Im Nordwesten des Plangebietes liegt im Bereich der Landfermannstraße ein landeseigenes Fernsprechkabel.

11. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)
Nettobauland	16.317
- davon überbaubare Fläche	16.317
öffentl. Grünfläche	10.537
Verkehrsflächen	18.346
- davon Straßenverkehrsfläche	12.479
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	5.867
- davon Fläche des Geltungsbereichs insgesamt	45.200

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zur Zeit insgesamt im Eigentum der Stadt Duisburg. Künftig wird das als Kerngebiet festgesetzte Gebiet vom Investor nach Maßgabe darüber sich verhaltender Verträge genutzt werden können. Der öffentliche Straßenverkehrsraum verbleibt im Eigentum der öffentlichen Hand. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen und geplanten Straßen gesichert. Gleiches gilt hinsichtlich des als Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ festgesetzten König-Heinrich-Platzes.

13. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegen, einschließlich der Aufwendungen der beauftragten Gutachter, werden – bis auf die Kosten der in das Verfahren eingebundenen städtischen Mitarbeiter, die bei der Stadt Duisburg verbleiben – von dem Investor getragen. Das wird durch Regelungen gemäß § 11 BauGB gesichert.

Hinsichtlich der Kosten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie derjenigen auf an diesen angrenzenden Flächen durchzuführenden Umgestaltungsmaßnahmen, insbesondere der Straßen- und (soweit im Verhältnis zur Stadt Duisburg anfallend) Medien-Erschließung sowie der Anpassungsmaßnahmen des neuen Gebäudes an den König-Heinrich-Platz, der

Bereiche südlich des Gebäudekomplexes der Volkshochschule, des Averdunkplatzes u.ä. gilt, dass diese entweder vom Investor oder von der Stadt übernommen oder die Maßnahmen von der Stadt bei Kostentragung durch den Investor durchgeführt werden. Die Aufwendungen für landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen in der von dem Gutachter ermittelten Höhe werden der Stadt von dem Investor erstattet.

Die Aufwendungen für die Umgestaltung des König-Heinrich-Platzes, die nach der Schätzung des diese Maßnahme konzipierenden Büros ca. 4,3 Mio. € betragen werden, werden anteilig von der Stadt Duisburg aufgebracht. Hiervon abzuziehen sind die Kosten, die bei der Anlage des König-Heinrich-Platzes im Zusammenhang mit der Projektrealisierung des Veranstaltungs- und Kongresszentrums mit der Spielbank stehen.

Die von der Stadt aufzuwendenden Kosten werden haushaltsrechtlich entsprechend gesichert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 18. April 2002 im Stadthaus der Stadt Duisburg

1 Bebauungsplan Nr. 1035 - Altstadt – für einen Bereich zwischen Königstraße, Landgerichtsstraße, Landfermannstraße, Averdunkstraße und Averdunkplatz'

2 Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 5.37 – Innenstadt – für einen Bereich nördlich der Königstraße, Landgerichtsstraße, Landfermannstraße, Averdunkstraße und Averdunkplatz im Ortsteil Altstadt

Die beabsichtigte Planung wird mit dem Ergebnis der Investorenkonkurrenz (Chapman Taylor Architekten) als Grundlage und dem Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird anhand der Gegenüberstellung des derzeit gültigen FNP - mit einer Gemeindarfsfläche- zu dem vorgesehenen geänderten FNP - mit Kerngebiet - erläutert.

1 Gestaltung zur Königstraße

Bürger 1: Das Heranrücken des Baukörpers an die Fußgängerzone engt diesen Straßenraum zu stark ein. Zudem ist der Abstand zwischen dem geplanten Gebäude und der VHS nicht ausreichend. Es wird künftig eine Gasse entstehen, die dunkel ist und zur Müllablagung genutzt wird.

Bürger 2: Der vorhandene Brunnen im Bereich der Königstraße wird durch das neue Gebäude in Anspruch genommen

Antwort: Mit dem neuen Gebäude soll der derzeit diffuse öffentliche Raum mit der Freifläche südlich der Mercatorhalle und der unmittelbar angrenzenden Königstraße entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen mit einer baulich-räumlichen Kante gefasst werden. Dazu sind Änderungen erforderlich, die bestehende bauliche Anlagen wie den Brunnen eventuell beeinträchtigen. Die Konkretisierung der Planung wird zur Klärung des Umgangs mit vorhandenen baulichen Anlagen beitragen müssen.

Die Fläche zwischen dem neuen Gebäude und der VHS wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen, d. h. hier wird künftig die Fußgängerzone bis in die beabsichtigte Mal des Veranstaltungs- und Kongresszentrums geführt. Das neue Gebäude selbst soll sich auch zu dieser Seite hin öffnen. Durch die Unterbringung von Geschäften und Gastronomie wird dieser Raum belebt, es wird keine ‚Hinterhofsituation‘ entstehen.

2 Verkehrssituation

Bürger 1: Das innerstädtische Verkehrsaufkommen ist bereits heute so hoch, dass zusätzlicher Verkehr nicht mehr aufgenommen werden kann. Neben der Landfermannstraße werden insbesondere die angrenzenden Wohnquartiere, wie das Wasserviertel, beeinträchtigt.

Bürger 2: Mit dem zu erwartenden Verkehr des Casino-Betriebs wird kein reibungsloser Verkehrsfluß an den angrenzenden Knotenpunkten, insbesondere bei den Zu- und Abfahrten der Autobahn A 59, möglich sein.

Bürger 3: Die Parkplatzsituation in dem geplanten Innenstadtbereich läßt zusätzlichen Verkehr nicht zu.

Bürger 4: Mit der vorliegenden Planung wird die vorhandene Bushaltestelle vor der Mercatorhalle entfallen. Der Straßenraum und das geplante Gebäude lassen eine Vorfahrt von Taxis bspw. nicht zu.

Antwort: Das bestehenden und durch die Planung hervorgerufene Verkehrsaufkommen wird in einem Verkehrsgutachten behandelt. Das Gutachten wird Lösungsmöglichkeiten anbieten, wie das erwartete Verkehrsaufkommen so organisiert werden kann, dass der Verkehrsfluss reibungslos auf der Landfermannstraße, an den betroffenen Knotenpunkten und in den Zu- und Abfahrten zur Autobahn funktioniert. Die Bundesautobahn A 59 wird künftig, was bereits feststeht, auf insgesamt sechs Spuren ausgebaut. Damit ist ein reibungsloser Verkehrsfluss auch mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen gewährleistet.

Die Verkehrsführung zum Veranstaltungs- und Kongresszentrum wird berücksichtigen, dass die angrenzenden Wohnquartiere nicht stärker beeinträchtigt werden als bislang. Die genauen Maßnahmen werden im Rahmen des Verkehrsgutachtens festgelegt.

Das Veranstaltungs- und Kongresszentrum wird auch weiterhin mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein. Das Verhältnis in Duisburg stellt sich ungefähr wie folgt dar: 30 % der Innenstadtbesucher nutzen ÖPNV, 70 % reisen mit dem eigenen PKW an.

Bürger 1: Die Reihenfolge Planung und Verkehrsgutachten ist die falsche. Bevor geplant werden kann, muss das Verkehrsgutachten darstellen, dass die Planung möglich ist.

Antwort: Das Gutachten stützt sich auf die Konkretisierung der Planung und wird vor dem Auslegungsbeschluss durch den Rat fertiggestellt sein.

Bürger 2: Die mit dem Verkehr einhergehende Schadstoffbelastung ist im Kreuzungsbereich zur Kardinal-Galen-Straße geprüft worden. Die Prüfung hat eine erhöhte Schadstoffkonzentration ergeben.

Für die vorliegende Planung werden die notwendigen Klärungen zu dem Themen Emissionen und Immissionen durchgeführt. Die Ergebnisse liegen bis zum Auslegungsbeschluss vor.

3 Parkplatzsituation

Bürger 1: Die Parkplatzsituation ist derzeit schon schwierig. Mit der geplanten Tiefgarage muss gewährleistet sein, dass diese Stellplätze angenommen werden. Es dürfen keine Stellplätze in den angrenzenden Wohngebieten genutzt werden.

Bürger 2: Die Anzahl von 1320 Stellplätzen ist nicht ausreichend.

Antwort: Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird vom Verkehrsgutachten entsprechend der geplanten Nutzung geprüft. Es werden ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, die nicht nur von den Besuchern des Veranstaltungs- und Kongresszentrums genutzt werden können. Bspw. wird derzeit eine unterirdische Verbindung zwischen vorhandenen und geplanten Stellplätzen geprüft. Das künftige Betreibermodell der Tiefgarage wird einen Anreiz schaffen, damit die geplante Tiefgarage angenommen wird.

4 Gestaltung König-Heinrich-Platz

Bürger 1: Der König-Heinrich-Platz muss nicht gestaltet werden. Er ist allgemein akzeptiert bei der Bevölkerung. Mit der beabsichtigten Planung wird der Platz schmaler.

Bürger 2: Die Freifläche südlich der Mercatorhalle entfällt durch den Neubau.

Antwort: Mit der neuen Gestaltung des König-Heinrich-Platzes soll unter anderem die Wegebeziehung zwischen Land- und Amtsgericht, Deutscher Oper am Rhein und dem geplanten Veranstaltungs- und Kongresszentrum verbessert werden. Schwerpunkte sind die fußläufi-

gen Wegebeziehungen zwischen den verschiedenen Einrichtungen sowie eine attraktive Gestaltung der Grünfläche.

Die Inanspruchnahme des König-Heinrich-Platzes an der östlichen Grenze ist eher geringfügig und wird durch die Teilverlagerung des öffentlichen Raumes in die Mall sowie die o. g. Gestaltung kompensiert. Die Freifläche südlich der Mercatorhalle ist ungestaltet und trägt nicht zur Aufwertung des Stadtraumes bei. Für den baulichen Eingriff in die Freifläche wird es den im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich geben.

Dazu zählt auch die verkehrstechnische Prüfung, ob die Zufahrten zur vorhandenen Tiefgarage städtebaulich so eingebunden werden können, dass die Spindeln entfallen können und eine Platzsituation als Eingang zur Oper gestaltet werden kann. Mit diesem Thema beschäftigt sich zurzeit ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren. Dieses Gutachterverfahren soll auch Lösungen ergeben, mit denen die Gestaltung des Platzes bis in das geplante Gebäude reicht. Der fließende Übergang zwischen Gebäude und Platz ist ein Grund für die transparente Fassade des geplanten Veranstaltungs- und Kongresszentrums.

Bürger 2: Der Außenbereich im Umfeld der Mercatorhalle und des König-Heinrich-Platzes ist abends unattraktiv und beängstigend. Eine attraktive Gestaltung und Belebung durch Gastronomie wird insbesondere Frauen die Fußwege in diesem Umfeld ermöglichen.

5 Denkmalschutz

Bürger 1: Die Mercatorhalle steht unter Denkmalschutz und kann für das geplante Veranstaltungs- und Kongressgebäude nicht abgerissen werden.

Bürger 2: Die Stadt Duisburg sollte für den Bürger und nicht für Besucher planen. Den Bürgern gefällt die derzeitige Mercatorhalle.

Das Verfahren zum Abriss der Mercatorhalle ist eingeleitet. In diesem Zusammenhang wird auch die Höhere Denkmalschutzbehörde eingebunden. Die Entscheidung wird im Juni erwartet.

Mit dem geplanten Veranstaltungs- und Kongresszentrum ist eine städtebauliche Aufwertung beabsichtigt, mit der die unterschiedlichen Funktionen wie Aufenthalt, Zugang zu den Tiefgaragen, etc. verbessert werden sollen.

Zudem sollen mit der neuen Nutzung auch Besucher für die Stadt gewonnen werden.

6 Kosten

Bürger 1: Mit welchem Anteil beteiligt sich die Stadt an den Kosten für Abriss, Neubau, Platzgestaltung etc.

Antwort: Die Kosten insbesondere für den Abriss der Mercatorhalle und den Neubau werden vom Investor übernommen. Die Kosten, die der Stadt Duisburg entstehen, sind die Mietkosten zur Nutzung des Veranstaltungssaales im Neubau.

Mit dem Neubau werden nicht nur Kosten verursacht, es werden auch Einnahmen über den Betrieb der Spielbank und zusätzlichen Besuchern aufgrund des beabsichtigten Nutzungskonzeptes erwartet.

Weitere Anregungen

Bezüglich der Anregungen zu den Themen

- A) Förderung der Spielsucht der Bevölkerung durch das Spielcasino,
- B) Auswahl des Standorts der Mercatorhalle für das geplante Veranstaltungs- und Kongresszentrum,
- C) mangelnde Kaufkraft in Duisburg für Spielcasino und zusätzlichen Einzelhandel

wird auf die im Vorfeld geführten Diskussionen zur grundsätzlichen Entscheidung des Veranstaltungs- und Kongresszentrum verwiesen. Der Rat der Stadt Duisburg hat unter Abwägung aller Aspekte für und gegen die Planung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Damit ist die grundsätzliche Entscheidung getroffen. Nunmehr geht es darum, die Planung so in die bestehenden Strukturen zu integrieren, dass eventuelle negative Auswirkungen auf alle Belange so gering wie möglich und positive Effekte bestmöglich hervorgehoben werden.

Duisburg, den _____

für die Richtigkeit _____

Stadt Duisburg

Amt für Stadtentwicklung,
Planung und Denkmalschutz

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1035 – Altstadt –.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 28. August 2003

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag



Linne

Amtsleiter

